

**PROGETTO DI PIANO PLANIVOLUMETRICO DI  
LOTTIZZAZIONE NELLA ZONA INDUSTRIALE  
DEL TERRAFINO**

**COMUNE DI EMPOLI**

VIA DELLA BASTIA

**RELAZIONE TECNICA**

## **Premessa**

In data 25.09.02 fu presentato il progetto di lottizzazione di alcuni terreni inclusi nella sottozona di espansione artigianale ed industriale D1 formanti un'area che individua, sull'elaborato grafico di PRG, una superficie territoriale avente estensione e caratteristiche tali da permettere una organica sistemazione del complesso.

In seguito sono state presentate varianti ed integrazioni; in virtù delle quali la documentazione che risulta valida ai fini dell'esame della pratica viene elencata nelle pagine finali della presente relazione.

L'iter burocratico amministrativo della pratica è stato molto travagliato, a causa della normativa del 1° R.U. nonché dell'adozione del nuovo Regolamento Urbanistico da parte del Comune di Empoli, per cui sono stati redatti nuovi elaborati che soddisfano le norme previgenti ed i disposti del RU adottato dal Comune di Empoli in data 19.01.2013 Delibera C.C. n°1.

Dobbiamo tener presente che, dato il lungo tempo trascorso, sono intervenute alcune variazioni catastali causata da frazionamenti per atti di compravendita o per espropriazioni necessarie per l'esecuzione di opere pubbliche.

Per queste ragioni vengono allegati nuovi elaborati con le nuove unità catastali e un estratto di mappa aggiornato, con i relativi certificati catastali.

**Illustrazione del progetto del piano di lottizzazione e degli elementi che lo caratterizzano e lo vincolano.**

L'area oggetto della lottizzazione, ubicata in Comune di Empoli, nella zona industriale del Terrafino è rappresentata da una superficie di forma irregolare compresa, tra il rio di Friano, e la nuova strada di P.R.G., tra via della Bastia e la superficie interessata da altro piano planivolumetrico di lottizzazione.

I terreni che fanno parte di detta area sono rappresentati al N.C.T. del Comune di Empoli, in conto agli attuali proprietari o titolari di compromesso, nel foglio di mappa n°28, dalle particelle nn°:

980-981-982-983-84-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-  
999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-  
1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1081-1083-1085.

I parametri urbanistico edilizi previsti dal nuovo RU sono indicati nella scheda PUA 12-7.

Il progetto prevede una viabilità interna così definita:

Penetrazione dalla nuova strada di PRG come indicato dagli strumenti urbanistici, incrocio, per mezzo di rotatoria, con strada parallela a quella di PRG, in continuità con quanto previsto dalle lottizzazioni adiacenti, un tratto di viabilità interna come prosecuzione, oltre la rotatoria, di quella di penetrazione con ramo che va a collegarsi con viabilità già definita nella lottizzazione adiacente, posta sul lato sud. Tutta la viabilità interna sarà formata da strade di larghezza m 12,00 ( 1,50 + 9,00 + 1,50 ).

La superficie destinata a parcheggi è in parte distribuita lungo alcuni lati dei lotti ed in parte concentrata in due aree poste una in prossimità del rio Friano, l'altra in prossimità della rotatoria. Il verde pubblico è concentrato lungo la fascia di rispetto stradale della nuova arteria di PRG in fase di realizzazione. Questa superficie è pure destinata a cassa di espansione idraulica. La cabina elettrica del gestore del servizio è prevista all'ingresso del parcheggio adiacente al Rio Friano e ben raggiungibile dagli spazi pubblici.

La rotatoria di distribuzione del traffico proveniente dalla viabilità di P.R.G. e dalla strada interna di lottizzazione, che si incrociano tra loro, ha un raggio di 32 m con possibilità di raggiungere i 35 m con le due zone carrabili per eventuali maggiori ingombri delle carreggiate da parte di veicoli di grandi dimensioni. Con il presente progetto viene collegata la viabilità interna alle attuali lottizzazioni confinanti, con direttrice nord-sud.

Con la presente lottizzazione viene anche data continuità al progetto riguardante il superamento del rischio idraulico di tutta la zona industriale di nuova espansione secondo lo studio eseguito dall'Ing. Caroli.

Il progetto prevede la formazione di n° 9 lotti edificabili distribuiti sull'intera area e serviti dalla viabilità sopra descritta. Su alcuni lotti è prevista l'edificazione sia in aderenza sia col mantenimento delle distanze previste dalle norme.

É stato eseguito un nuovo rilievo planoaltimetrico dei terreni interessati dal piano di lottizzazione. Rilievo che risulta conforme all'estratto cartografico allegato alla scheda PUA 12.7 del R.U. vigente.

Alla luce della L.R.T. 03.01.2005 n. 1, art. 79, comma 1° a) e comma 3°, viene richiesta in sede preliminare, all'interno del PUA 12.7 del nuovo RU, che tutti i futuri interventi edilizi siano sottoposti a SCIA.

In riferimento a quanto dettato dalla Delibera C.R.T. n° 230/94 sui pericoli di esondazione o ristagno l'area in oggetto non risulta inserita in alcuno degli ambiti previsti dalla Delibera C.R.T. sopra menzionata, ma per quanto riguarda questo problema e l'indagine di fattibilità geologica prevista all'art. 13 della L. 02/02/74 n° 64, il relativo studio è allegato al progetto redatto dal Geologo Dr. Andrea Casella.

Gli elaborati che compongono il progetto sono costituiti da:

- Relazione tecnica
- Valutazione effetti ambientali e relazione integrativa previsionale del clima acustico
- Tav. 1 - Planimetria lottizzazione con proprietà, millesimi e calcoli urbanistici
- Tav. 2 - Rilievo planimetrico del terreno
- Tav. 3 - Sezioni del terreno allo stato attuale e di progetto
- Tav. 4 - Tipologia edifici e sistemazioni esterne
- Tav. 5 - Tavola servizi (Enel, Pubbl. illumi.ne, Telecom, Acque S.p.a., Toscana gas)
- Tav. 6 - Planimetria lottizzazione con reticolo per il calcolo della superficie fondiaria, di quella destinata al verde pubblico, alla viabilità ed ai parcheggi
- Tav.6/A – Planimetria lottizzazione con reticolo per il calcolo della superficie territoriale
- Tav. 7 - Planimetria lottizzazione, schema fognature

- Documentazione fotografica
- Relazione di fattibilità geologica
- Dichiarazione sul superamento del rischio idraulico.

Il progetto esecutivo di urbanizzazione primaria, comprensivo di tutti i particolari esecutivi delle opere di urbanizzazioni e dei servizi, verrà presentato in un secondo tempo.

Ing. Renzo Mazzantini \_\_\_\_\_

Empoli, li 02 luglio 2013

MaltLot/2013/TavNuove/RelTec