



Comune di Empoli

Settore III Politiche Territoriale
Servizio Urbanistica

Variante urbanistica
ai sensi all'art. 19 della L.R. 65/2014

SCHEDE NORMA



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 13.2

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 13 "La collina"**

D.M.1444/1968 **Zona territoriale omogenea E**

1. DESCRIZIONE

L'area interessata, che si attesta su via dei Cappuccini con un edificio di interesse storico ed architettonico, appartiene ad un contesto urbano caratterizzato dalla commistione di usi residenziali ed usi produttivi.

La proposta di Piano di recupero, riguarda un complesso immobiliare ex rurale denominato Fattoria di San Donato Val di Botte sito in Empoli nella frazione di Villanova, nel territorio agricolo di collina. Obiettivo generale della proposta di intervento è quello del totale recupero degli immobili a fini residenziali attraverso una serie di interventi che vanno da restauro conservativo alla parziale demolizione e contestuale ricostruzione, diversamente configurata, di una parte di volumetrie prive di rilevanza storico documentale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica mediante Piano di Recupero (P.d.R.)

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

- Superficie territoriale mq 6786

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Recuperare il complesso immobiliare e le aree di pertinenza Il Piano si pone l'obiettivo di migliorare la qualità di questa parte della città storica recuperando il patrimonio inutilizzato e liberando le mura dai manufatti che oggi ne impediscono la vista.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

- | | |
|---|----------------------------|
| a) Superficie territoriale | St mq. 6786 |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup) | |
| - parcheggi pubblici | 3 mq ogni 30mq di Sul |
| - | |
| - verde pubblico | 9 mq ogni 30mq di Sul |
| c) Superficie fondiaria | 6786 mq |
| d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus) | 6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul |

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

Considerato che il Piano di recupero non presenta caratteri di complessità e rilevanza risulta comunque necessario un adeguato coordinamento della progettazione che preveda:

- La conservazione degli elementi aventi un valore storico testimoniale degli edifici e delle pertinenze;
- La conservazione e valorizzazione del corredo arboreo esistente anche con l'integrazione di elementi vegetazionali coerenti con il contesto
- la realizzazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti e funzionali al comparto.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi ineditati;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.

Preso atto che nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde e parcheggi pubblici e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68) risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, la quantità non ceduta, di cui al precedente punto 5 capoverso b), dovrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria intesa come dotazione minima di legge (D.M. 1444/68), di cui al precedente punto 5 capoverso c), dovrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda totale residenziale	Sul	1.433.82 mq
b) Rapporto di copertura	Rc	0,11
c) Altezza massima	Hmax	9,00 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) Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,35

8. DESTINAZIONI AMMESSE

- Residenziale;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extra alberghiera.

La destinazione turistico-ricettiva alberghiera ed extra alberghiera comporta la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di settore

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA'

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

9.2 - Pericolosità Geologica: G2/G.3 Pericolosità geologica da media a elevata

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica bassa o nulla.

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

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F3 Fattibilità condizionata alla realizzazione di indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica del terreno. 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 funzione della tipologia di intervento.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F1 Fattibilità senza particolari limitazioni. .

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

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Preso atto che sussistano i presupposti per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 16 della L.1150/1942 escludendo il Piano in oggetto dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica senza necessità di ulteriori valutazioni, nonché del combinato disposto dell'Art. 5bis, c. 2, della L.R.T. n. 10/10 e dell'art. 14 della L.R.T. n. 65/2014.

Resta fermo il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle Norme del RU.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano di recupero convenzionato, che preveda la realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione esclusivamente funzionali ad esso, comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

La fase di attuazione dovrà essere preceduta dal rilascio degli atti abilitativi, dall'approvazione in linea tecnica del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazioni per gli allacciamenti alla rete, da concordarsi con gli uffici competenti del Comune e da allegarsi come progetto esecutivo.

Nella realizzazione di dette opere dovranno essere osservate tutte le prescrizioni impartite negli atti di assenso comunque denominati degli enti gestori e del Comune.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla sottoscrizione della convenzione.

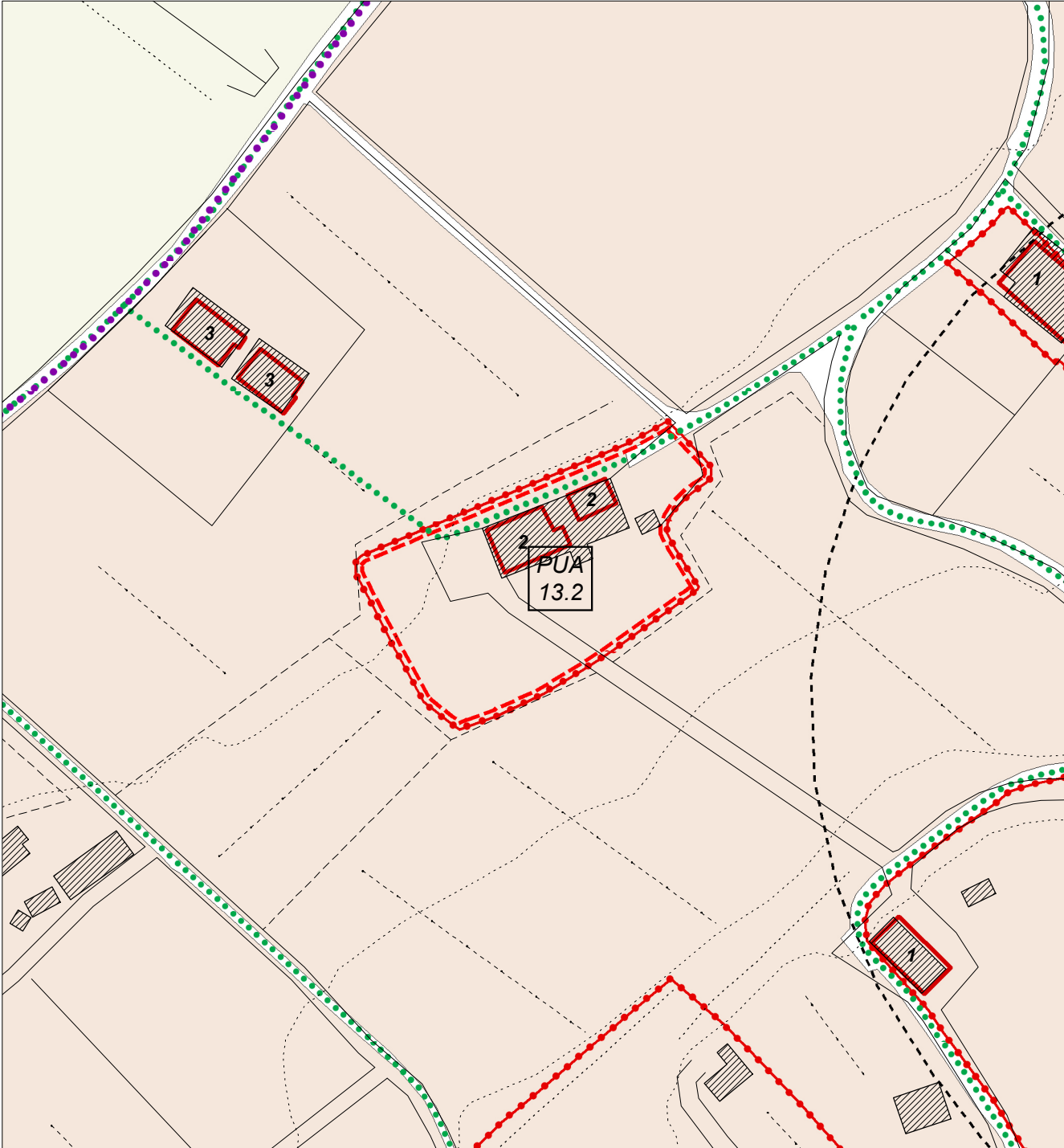
Nelle more di approvazione del P.d.R. non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

Restano consentiti tutti gli interventi edilizi finalizzati alla manutenzione degli immobili esistenti e al normale mantenimento delle funzioni delle attività già insediate.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Smi = 6786 mq

PdR 13.2 - ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U. scala 1:2.000



 PERIMETRO PdR