



PROT. 26558  
DEL 06/06/2014

PROVINCIA DI FIRENZE  
DIREZIONE SERVIZI DISTACCATI DELL'EMPOLESE VALDELSA

PROT. n° generato da PEC  
Empoli, 06/06/2014  
INVIATO PER PEC

al Sindaco del Comune di Empoli  
Via G. Del Papa, 41  
50053 Empoli (FI)

e pc

alla Regione Toscana  
Direzione Generale Politiche Territoriali,  
Ambientali e per la Mobilità  
Settore Pianificazione del Territorio  
c.a arch. Barbara Galligani

alla Provincia di Firenze  
Dipartimento I Promozione del Territorio  
c.a. arch. Adriana Sgolastra

OGGETTO: Comune di Empoli - Piano di recupero in attuazione della scheda norma del RU PUA 1.2 località Empoli capoluogo. Adozione. Osservazione ai sensi dell'art. 69, comma 2 della LRT 1/2005 e s.m.i.

Vista la comunicazione di codesto ente (prot. n. 18188 del 16/04/2014), pervenuta il 16.04.2014 al protocollo n. 16431 di questa Direzione, con la quale codesto Comune ha trasmesso, ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/2005, la D.C.C. n. 25 del 09/04/2012 relativa all'adozione del Piano di Recupero in oggetto, si osserva ai sensi dell'art. 69, comma 2 della LRT 1/2005 e s.m.i. quanto di seguito riportato.

Si ricorda che con D.C.C. n. 72 del 04.11. 2013 efficace dalla pubblicazione sul BURT n. 52 del 24/12/2013 del relativo avviso è stata approvata la **Variante di minima entità al Piano Strutturale ed il secondo Regolamento Urbanistico (PS e RU) del Comune di Empoli** e con Delibera del C.P. di Firenze n. 1 del 10/01/2013, efficace dalla pubblicazione sul BURT n. 11 del 13/03/2013 del relativo avviso, è stato approvato il **Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Firenze - Revisione e adeguamento ai sensi della L.R.T. n. 1/2005.**

- L'area interessata dal Piano di Recupero in oggetto, contraddistinto al nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Empoli al foglio di mappa 17, p.lle 351, 352 e 651 ed al Catasto Terreni al foglio 17, mappali 351 e 352, nella Carta dello Statuto del Territorio del PTC, Tavola 23, ricade nelle seguenti zone disciplinate dai rispettivi articoli delle NA:

- *Insedimenti: "città esistente", (art.22). La città esistente corrisponde a parte degli insediamenti riferibili alla crescita urbana moderna e la sua qualità urbana è definita risorsa essenziale ai sensi dell'art. 37 della LRT 1/2005 e s.m.i. meglio definita al paragrafo 3.2 dello Statuto del Territorio.*

In particolare questa area presenta le caratteristiche di quelle parti del territorio definite come "aree dismesse" la cui descrizione è dettagliata al paragrafo 3.2.3 dello Statuto del territorio del PTC ed il cui bilancio complessivo costituisce elemento conoscitivo minimo obbligatorio per il piano strutturale ed il regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 22 comma 9 delle NA del PTC.

Inoltre, il rispetto dei criteri dettati dai paragrafi 3.2.4 del Titolo III dello Statuto del territorio del PTC costituisce oggetto di specifica verifica in sede di accertamento e dichiarazione della coerenza del PS con il PTC ai sensi del comma 10, art. 22 delle NA del PTC. In ogni caso i criteri per le modalità di intervento nella "città esistente" di cui la paragrafo 3.2.4 dello Statuto del Territorio del PTC "costituiscono linee guida per la predisposizione degli strumenti urbanistici a qualsiasi livello" ai sensi dello stesso paragrafo dello Statuto del PTC.

- La scheda norma del presente PUA del RU, assimila questa ad un'area B ai sensi del DM 1444/68, ne stabilisce gli obiettivi qualitativi generali, le invarianti ancorché riduttive (è singolare che invarianti di progetto siano considerate il trasferimento e la monetizzazione di aree pubbliche come il verde ed i parcheggi!), i parametri urbanistico edilizi (contraddittori con le invarianti nella definizione delle rispettive lettere a), le destinazioni ammesse e soprattutto le condizioni alla trasformazione derivanti dalla valutazione ambientale dello strumento urbanistico (punto 11 della medesima Scheda Norma).

Obiettivo generale dell'intervento è quello di recuperare alla città uno spazio nevralgico e conservare caratteristiche formali dell'isolato ottocentesco, la soluzione scelta impedisce "volontariamente" la commistione tra le funzioni pubbliche e private isolando la funzione residenziale in una corte chiusa, permeabile alla sola viabilità carrabile (per di più attraverso cancelli), riducendo le dimensioni dell'isolato e relegando gli spazi pubblici ad uno spazio esterno lungo le viabilità dell'area interessate da un elevato traffico urbano e creando con l'arretramento degli edifici ampi marciapiedi vuoti, ancorché evocativamente definiti piazze. Gli spazi di relazione, compresi quelli privati, piazze, percorsi, aiuole dovrebbero essere individuati come "estensione dello spazio retrostante il perimetro dell'isolato" (elemento prescrittivo, ossia invariante del progetto indicato nella scheda norma del RU e non rispettato dalla soluzione progettuale).

- La monetizzazione delle aree a verde non è sostenibile in quanto la soluzione progettuale "deliberatamente" privilegia le aree carrabili e destinate alla sosta dei veicoli; non sono, infatti state verificate altre soluzioni compositive ed urbanistiche che consentirebbero la realizzazione di aree verdi fruibili dalla popolazione e che costituirebbero, ai sensi della scheda norma del RU per l'intervento, una "funzione pregiata" e, quindi, un obiettivo di qualità del progetto nel senso di "recupero di spazi nevralgici per la città"; una progettazione organica ed unitaria del verde urbano, inoltre, rappresenta, un'efficace soluzione per la mitigazione degli impatti ambientali, oltre che paesaggistici, indispensabile per una riqualificazione urbana qualitativa come indicato dagli strumenti di pianificazione sovraordinati PIT e PTC, concorre a garantire l'equilibrio ecologico ed è indispensabile a compensare le emissioni di anidride carbonica derivanti dall'attività dell'uomo ai sensi dell'art. 12 comma 1 del DPGR n. 2/2007/R.
- Le condizioni alla trasformazione di cui al punto 11 della scheda norma del RU non sono state verificate, infatti, pur essendo presente l'elaborato prescritto, le considerazioni in esso contenute sono vaghe e non verificate in particolare rispetto agli inquinamenti e gli impatti definiti "rilevanti" per questo tipo di intervento nell'art. 5 ter del RU. Gli obiettivi della scheda e le valutazioni sono state declinate nel senso di soluzioni architettoniche degli edifici che da sole costituiscono elementi di riqualificazione urbana e di mitigazione degli impatti, tuttavia le modalità di intervento in queste parti del territorio non prevedono interventi diretti (atti abilitativi sul singolo edificio), ma indiretti quali appunto i piani di recupero che a livello urbano devono soddisfare i requisiti prestazionali richiesti come condizioni alla trasformazione, dette valutazioni non possono essere demandate né posticipate alla definizione edilizia dell'intervento.
- La Superficie Permeabile dell'area, definita dal DPGR n. 2/2007/R *Superficie permeabile di pertinenza*, è stata arbitrariamente calcolata in rapporto alla Superficie Territoriale (St) e non rispetto alla Superficie Fondiaria (Sf) come prescritto all'art. 16 comma 2 del DPGR n. 2/2007/R. Il soddisfacimento di tale requisito è indispensabile nelle aree di trasformazione urbanistica quale componente essenziale della qualità degli insediamenti, ai sensi del medesimo decreto unitamente al Verde urbano, al verde di connettività urbana, al verde attrezzato, agli interventi di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo negli spazi urbani, al risparmio idrico ed all'edilizia sostenibile. Infine, non avendo ipotizzato diverse soluzioni progettuali, non si può obiettare che vi siano oggettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di tali superfici.

Nello spirito di collaborazione istituzionale finalizzata al miglioramento della qualità tecnica degli atti di governo del territorio, nonché all'efficacia dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 27 della LR 1/2005 si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o valutazioni.

Cordiali Saluti,

L'istruttore direttivo Tecnico  
(arch. Regina Amoruso)

OC/ra

*Regina Amoruso*

il Dirigente,  
(dott. Otello Cini)

---

**Da:** <provincia.firenze@postacert.toscana.it>  
**Data:** venerdì 6 giugno 2014 17:20  
**A:** <comune.empoli@postacert.toscana.it>; <regionetoscana@postacert.toscana.it>; <adriana.sgolastra@provincia.fi.it>  
**Cc:** <otello.cini@provincia.fi.it>; <p.collodel@empolese-valdelsa.it>; <r.amoruso@empolese-valdelsa.it>  
**Allega:** \_OsservazionePdR EX VITRUM\_Comune di Empoli\_pdf\_01677510-0.pdf; \_OsservazionePdR EX VITRUM\_Comune di Empoli\_pdf\_01677511-0.graffetta.pdf.p7m; datiiride.xml  
**Oggetto:** COMUNE DI EMPOLI - PIANO DI RECUPERO IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA DEL RU PUA 1.2 LOCALITA' EMPOLI CAPOLUOGO. ADOZIONE. OSSERVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 69, COMMA 2 DELLA LRT 1/2005 E S.M.I. [iride]5520843[/iride] [prot] 2014/239736[/prot]

Invio Documento con COMUNE DI EMPOLI - PIANO DI RECUPERO IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA DEL RU PUA 1.2 LOCALITA' EMPOLI CAPOLUOGO. ADOZIONE. OSSERVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 69, COMMA 2 DELLA LRT 1/2005 E S.M.I.

Protocollo N° 239736 del 06/06/2014 mittente: Provincia di Firenze ufficio AFFARI GENERALI E RAPPORTI ISTITUZIONALI, Per la verifica dei documenti sottoscritti digitalmente generalmente è possibile utilizzare i software forniti dai certificatori accreditati; in ogni caso una raccolta di possibili di soluzioni è riportata anche sul sito dell'Agenzia per l'Italia Digitale all'indirizzo seguente:

<http://www.digitpa.gov.it/firme-elettroniche/software-di-verifica-della-firma-digitale>