



## Comune di Empoli

Settore III Politiche Territoriale

Servizio Urbanistica

Piano Urbanistico Attuativo di cui alla Scheda Norma  
7.1, con contestuale variante semplificata al  
Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della LRT  
65/2014, da adottare con le procedure di cui all'art. 32  
della medesima legge

## **SINTESI DEI CONTENUTI**

**Sommario**

Inquadramento dell'area.....	3
Obiettivi e finalità della proposta .....	5
Valutazioni degli effetti attesi.....	8
Adempimenti per l'adozione .....	8

## Piano Urbanistico Attuativo di cui alla Scheda Norma 7.1, con contestuale variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della LRT 65/2014

### Inquadramento dell'area

L'area oggetto di intervento, all'interno della quale è inserito il complesso immobiliare, si trova nella porzione di territorio comunale posta in località Cappuccini, compresa tra via del Convento, via Salaiola e via Bottego, costituita in parte dai terreni un tempo occupati dalle vetreria Fiascai, oggi demolita.



Incamminandosi dalla Via Dei Cappuccini lungo la via Salaiola si incontrano le prime case e gli edifici industriali che costituiscono l'immagine dell'espansione che ha avuto il territorio dal dopo guerra in poi. A circa cento metri dai Cappuccini tenendo la destra, al primo bivio, troviamo la Via Del Convento, addentrandosi nella quale, costeggiando l'attuale muro esistente ed alcune abitazioni, si giunge all'ingresso dell'area oggetto del PUA 7.1



L'area ha una forma trapezoidale irregolare e pianeggiante con una superficie pari a mq. 28.881.73.



ESTRATTO CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE

L'area oggetto di PUA 7.1 non è compresa tra le aree vincolate ai sensi del D.lgs. 42/2004 Parte II. Marginalmente è compresa la viabilità (Via Del Convento) soggetta ad ampliamento come da RUC.

## Obiettivi e finalità della proposta

Obiettivo generale dell'intervento è la riqualificazione dell'area dal punto di vista fisico e funzionale, evitando l'inserimento di nuove funzioni industriali per ricreare al loro posto un'edilizia residenziale con tipologie adatte ai luoghi.



Il Piano definisce dal punto di vista grafico e normativo:

- La perimetrazione dell'area di intervento e le proprietà fondiarie interessate;
- Le destinazioni d'uso e le localizzazioni delle aree, dell'edificato, degli impianti e dei servizi;
- Il dettato normativo sotto il profilo funzionale, tipologico e morfologico;
- La perimetrazione dei singoli lotti funzionali e le tipologie edilizie;
- La definizione tecnica in relazione alla sostenibilità ambientale del Piano nel suo insieme e delle singole realizzazioni.

La proposta prevede n. 5 lotti residenziali ed un lotto promiscuo di edilizia residenziale convenzionata e commerciale, oltre che una piccola area adibita ad attrezzatura di quartiere. All'area si accede da una strada di penetrazione che si diparte dalla Via Del Convento (di cui ne è previsto l'ampliamento) fino all'ampia area di verde pubblico attrezzato posizionata ad Ovest.

La Superficie Utile Lorda (SUL), indipendentemente dalle destinazioni d'uso, non potrà superare il valore massimo individuato nella Scheda Norma 7.1, allegata al Regolamento Urbanistico così come modificata dal presente Piano e come di seguito sintetizzato:

TIPOLOGIE – DESTINAZIONI D'USO	
SUL Residenziale – Edilizia Libera	<b>Mq. 3.890,00</b>
SUL Residenziale Convenzionata	<b>Mq.1.100,00</b> (dei quali 100,00 da realizzare e cedere gratuitamente al Comune)
SUL Commerciale – Esercizio/i di vicinato	<b>Mq.380,00</b>
<b>TOTALE SUL</b>	<b>Mq.5.370,00</b>
Immobile per Attrezzatura di quartiere	Mq. 150,00 (da realizzare e cedere gratuitamente al Comune)

Le DESTINAZIONI D'USO ammesse sono:

- **RESIDENZIALE:** **EDILIZIA LIBERA**
- **RESIDENZIALE:** **EDILIZIA SOCIALE (SOCIAL HOUSING)**
- **COMMERCIALE:** **ESERCIZI DI VICINATO**

Dette destinazioni ammesse hanno carattere prescrittivo.

Le TIPOLOGIE EDILIZIE ammesse sono:

- **Fabbricati isolati, binati, a schiera per EDILIZIA LIBERA**
- **Fabbricati in linea per EDILIZIA SOCIALE (SOCIAL HOUSING) e COMMERCIALE (ESERCIZI DI VICINATO)**

Le tipologie (TIPI EDILIZI), le caratteristiche e la Superficie Utile Lorda massima (SUL) degli edifici sono indicate graficamente, schematicamente e di massima nelle Tav. 9,10 (Nove, Dieci). Tali indicazioni grafiche sono indicative e non prescrittive.

Il Piano si articola con la suddivisione dell'intervento di trasformazione in n. 6 (SEI) stralci funzionali autonomi (SF) dei quali n. 5 (CINQUE) destinate ad EDILIZIA LIBERA ed n. 1 (UNO) destinato alla realizzazione di EDILIZIA CONVENZIONATA ed ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO, di diversa superficie tra loro, la cui capacità intesa come Superficie Utile Lorda massima risulta dalla Tabella graficamente rappresentato nella Tav. n. 7 (sette) allegata al Piano.

Ciascuno STRALCIO FUNZIONALE EDILIZIO comprenderà:

- Gli allacciamenti agli impianti ed i collegamenti alle opere di urbanizzazione primaria.
- Gli spazi ed i locali privati necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti ed al numero delle unità immobiliari;

I titoli abilitativi previsti per le opere inerenti gli edifici e pertinenze previsti dal Piano saranno rilasciati dal Comune entro i termini minimi di legge e potranno articolarsi in:

- uno e/o più Permessi di Costruire, per gli immobili destinati ad EDILIZIA LIBERA e le parti ad essi di pertinenza, con i contenuti stabiliti nella convenzione attuativa;
- un unico Permesso di Costruire, per l'immobile destinato ad EDILIZIA SOCIALE (Social Housing) e ad ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO comprese le parti ad essi di pertinenza, con i contenuti stabiliti i nella Convenzione urbanistica e nella Convenzione specifica di edilizia sociale.

Il Piano prevede la contestuale realizzazione delle urbanizzazioni funzionali all'intervento, intese come opere pubbliche e/o d'interesse pubblico e delle quali è prevista la realizzazione a cura e spese del Soggetto Attuatore.

E' prevista la realizzazione e cessione:

- dell'area a verde attrezzato posta a sud-ovest rispetto al comparto (area bonificata);
- di due aree a verde adiacenti l'area edificabile, che svolgeranno la funzione di filtro nei confronti della zona industriale contermina e dell'area agricola posta ad ovest del PUA

È prevista la realizzazione e cessione di un immobile di 150 mq di Sul, da destinarsi ad attrezzatura di quartiere.

Una quantità pari a 1.100 mq. della Sul complessiva, di cui 100 mq. da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale, dovrà essere prevista quale quota di "housing sociale" e realizzata direttamente dai soggetti attuatori del PUA.

La quantità di superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria dovrà essere garantita mediante:

- 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 dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

Tabella riepilogativa:

STRALCI FUNZIONALI	Sul. Mq.	TIPOLOGIA EDILIZIA	DESTINAZIONE E D'USO	SUL/SF massima Mq.	UNITA' IMMOBILIARI Min./Max.		H. Max.	PIANI		SUPERFICI ACCESSORIE DESTINAZIONE	Spazi sosta L. 122/89 (1) (2)		Posti auto NTA - RUC(2) (3)
					Fuori terra	Seminterrati/Interrati		Necessari 1mq/10	Da tipo edilizio				
SF1	3.890,00	Singole/a schiera Bifamiliari/Plurifamiliari	Edilizia residenziale libera	687,47	6	10	10,50	3	1	Sottotetto - cantina Autorimessa	205,68	272,34	18
SF2				687,47	6	10	10,50	3	1	Sottotetto - cantina Autorimessa	205,68	272,34	18
SF3				915,29	8	14	10,50	3	1	Sottotetto - cantina Autorimessa	274,24	363,12	24
SF4				687,47	6	10	10,50	3	1	Sottotetto - cantina Autorimessa	205,68	272,34	18
SF5				915,29	8	14	10,50	3	1	Sottotetto - cantina Autorimessa	274,24	363,12	24
SF6	1.100,00	In linea Plurifamiliare	EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA	1.100,00(4)	15	20	10,50	3	1	Cantina Autorimessa	330,00	1.240,89(6)	30
	150,00		IMMOBILE ATTIVITA' DI QUARTIERE							45	1		
	380,00		COMMERCIALE ESERCIZI DI VICINATO	380,00	1	4				113,00	(5)		

- (1) Legge 122/89 Art. 2 - ".....spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"
- (2) NTA - Art. 14 Dotazioni di spazi pubblici nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) - Art. 15 Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi - Art. 16 Dotazioni di parcheggi in relazione alle utilizzazioni -
- (3) Le superfici di sosta ed il numero dei parcheggi di cui alla tabella si riferiscono alle SUL ed al Volume dei Tipi edilizi e pertanto sono indicative e non prescrittive. Le dimensioni ed il numero dei parcheggi privati saranno indicati in fase di richiesta di Permesso di costruire.
- (4) Di cui 100 mq. da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale. (Scheda n° 7.1- U.T.O.E. n° 7)
- (5) Per le destinazioni d'uso commerciale (Esercizi di vicinato) fermo restando il rispetto degli standard previsti dal DM 1 aprile 1968, n. 1444.
- (6) La dotazione di parcheggi necessaria è individuata nella misura e modalità prescritte dall'Art. 130 delle N.T.A. Comprensiva della superficie di mq. 380,00, relativa a Sosta di relazione (1mq/1mq di superficie di vendita) calcolata sull'intera SUL fermo restando in fase di richiesta di Permesso di Costruire l'utilizzo dell'area adiacente, della stessa proprietà come in modo descrittivo e non prescrittivo indicato nella tavola 6.

Rappresentazione grafica delle opere di urbanizzazione primaria:



## Valutazioni degli effetti attesi

L'utilizzazione edilizia del comparto è subordinata alla certificazione di avvenuta bonifica di tutta l'area oggetto di progetto di bonifica (prot. 19710 del 23.10.2008), di cui solo l'area identificata catastalmente al Foglio 24 particella n. 50 ha ottenuto, ad oggi, la certificazione di avvenuta bonifica (Atto dirigenziale n. 146 del 15/03/2018 redatto dal Circondario Empolese Valdelsa).

La proposta di iniziativa privata è, inoltre, in variante al Regolamento Urbanistico.

La variante si configura come variante semplificata al R.U. ai sensi dell'art. 30, comma 2, della L.R. 65/2014, in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della LRT 65/2014, non comporta variazione al P.S. e non riguarda la localizzazione di funzioni commerciali per medie strutture di vendita.

Non risulta necessaria l'attivazione della Conferenza di copianificazione in quanto la proposta non genera nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato e non riguarda la previsione di grandi strutture di vendita.

In termini procedurali, la legge regionale Toscana consente l'adozione e l'approvazione - contestuale - di varianti al Regolamento Urbanistico e di previsioni soggette a pianificazione attuativa. Per ridurre i termini procedurali, le due procedure vengono unite e svolte contestualmente.

La variante c.d. contestuale risulta ammissibile ai sensi degli artt. Art. 222 - Disposizioni transitorie generali, comma 1 della legge regionale toscana n. 65 del 2014.

La variante al RUC è finalizzata ad apporre limitate modifiche all'ubicazione ed alla quantità complessiva del Verde Pubblico, che per la loro sostanza non richiedono ulteriori approfondimenti degli effetti ambientali, già valutati nella previsioni previgente e che peraltro determinano effetti trascurabili.

La procedura per l'adozione della variante sarà pertanto quella di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014.

Considerato i trascurabili gli effetti indotti dalla variante alla scheda norma del PUA in oggetto, valutati alla luce di quanto disposto dal comma 6 dell'Art. 12 del D.lgs. 152/06, non si rilevano effetti significativi sull'ambiente eventualmente derivabili dalla rivalutazione delle scelte strategiche già assunte ed il relativo quadro delle coerenze e congruità ai vari livelli, preso atto anche dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvata con Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37, i cui indirizzi, disciplina e prescrizioni, possono avere effetti diretti sugli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché sulla gestione ed attuazione degli stessi, relativamente allo specifico ambito territoriale del Comune di Empoli.

Per quanto sopra premesso e considerato, è confermata l'applicazione dell'ultimo comma dell'Art. 16 della L.1150/1942 (comma aggiunto dall'articolo 5, comma 8, legge n. 106 del 2011) che prevede l'esclusione del Piano attuativo in oggetto (PUA 7.1) 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

Con parere del 22 agosto 2018, l'Autorità competente in materia ambientale – la Città metropolitana di Firenze - a seguito delle verifiche condotte, ha stabilito di escludere da Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.lgs 152/2006 e L.R. 10/2010 la proposta di variante ed il Piano Attuativo in oggetto.

A tal fine le prescrizioni riferibili al Piano attuativo in oggetto, unitamente a quelle derivanti dalle valutazioni ambientali effettuate, sono contenute nelle Norme di attuazione allegate allo stesso, al fine di costituirne il quadro di riferimento normativo per la fase attuativa degli interventi edilizi previsti.

## Adempimenti per l'adozione

L'adozione della Variante avviene contestualmente a quella del Piano Attuativo.

La variante al RU ed il Piano Attuativo una volta adottati saranno depositati presso la sede del Comune, in libera visione, per trenta giorni consecutivi, decorrenti dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana. Ne sarà data contestuale comunicazione alla Regione e alla Città metropolitana di Firenze.

Nel termine perentorio di trenta giorni, successivi alla pubblicazione, chiunque può prenderne visione e presentare eventuali osservazioni.

Decorsi i tempi, l'Amministrazione Comunale, esaminate e contro dedotte le osservazioni pervenute, provvederà all'approvazione della Variante al RU e del Piano Attuativo con delibera del Consiglio Comunale.

Qualora non pervengano osservazioni la variante diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne darà atto.

Lo strumento approvato sarà trasmesso:

- alla Regione Toscana Dipartimento delle Politiche Ambientali e Territoriali Area Pianificazione del Territorio
- alla Città Metropolitana di Firenze

Empoli, 25/09/2018

Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione