



Comune di Empoli

Settore III Politiche Territoriale

Servizio Urbanistica

Piano Urbanistico Attuativo di cui alla Scheda Norma
9.1 del Regolamento Urbanistico

SINTESI DEI CONTENUTI

Sommario

Inquadramento dell'area.....	3
Obiettivi e finalità della proposta	4
Caratteristiche dimensionali	5
Valutazioni degli effetti attesi	7
Adempimenti per l'adozione	7

Piano Urbanistico Attuativo di cui alla Scheda Norma 9.1 del 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 Ponte a Elsa. L'insediamento è disposto lungo gli assi viari principali costituiti dalle strade statale n. 67 e provinciale n. 429 che collegano la frazione di Ponte a Elsa con Empoli, la Val d'Elsa, la Val di Nievole e la Provincia di Pisa. L'intera area è pianeggiante e risulta essere posta quasi al pari con la viabilità circostante.



L'area in oggetto, prossima a via Senese Romana e con accesso da via XXV Aprile, si trova al margine sud di una zona residenziale privata, di cui è il naturale completamento. L'area privata, in gran parte coltivata a vigneto, ha perso di fatto i connotati di area agricola in conseguenza dell'abbandono di tale attività da parte dei precedenti proprietari.



Obiettivi e finalità della proposta

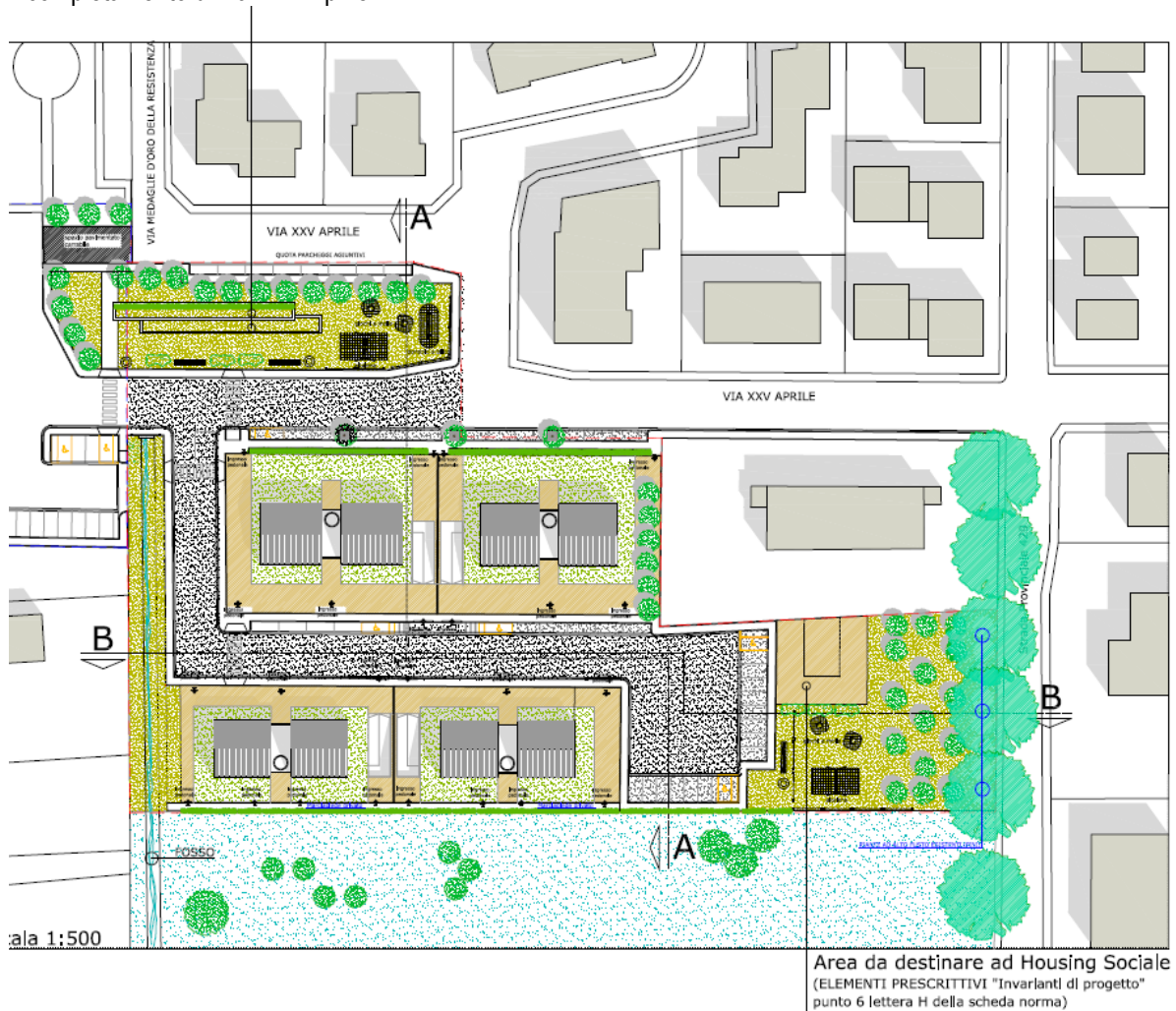
Obiettivo generale dell'intervento è la riqualificazione dell'area dal punto di vista fisico e funzionale. La proposta nasce dalla volontà di migliorare dove possibile i precedenti progetti attraverso un "riordino" degli spazi urbani costituenti l'intervento specifico.

In particolare la proposta cerca di rendere graduale il passaggio dallo spazio del costruito a quello aperto della campagna, collocando dei giardini privati a servizio delle abitazioni poste al piano terra dei lotti 2 e 3. Un marciapiede privato di uso esclusivo di detti lotti permetterà la manutenzione delle siepi poste al margine della zona agricola limitrofa.

L'essenzialità dell'impianto e dei caratteri architettonici è alla base della ricerca di una modesta rielaborazione dei termini e dei modelli appartenenti all'edilizia "abitabile" nel tentativo di rendere il linguaggio chiaro e capace di inserirsi nell'ambiente esistente.

Gli spazi verdi al margine dell'abitato tendono ad uscire dalle costrizioni dei manufatti di cemento quali perimetri di spazi non più realmente "aperti".

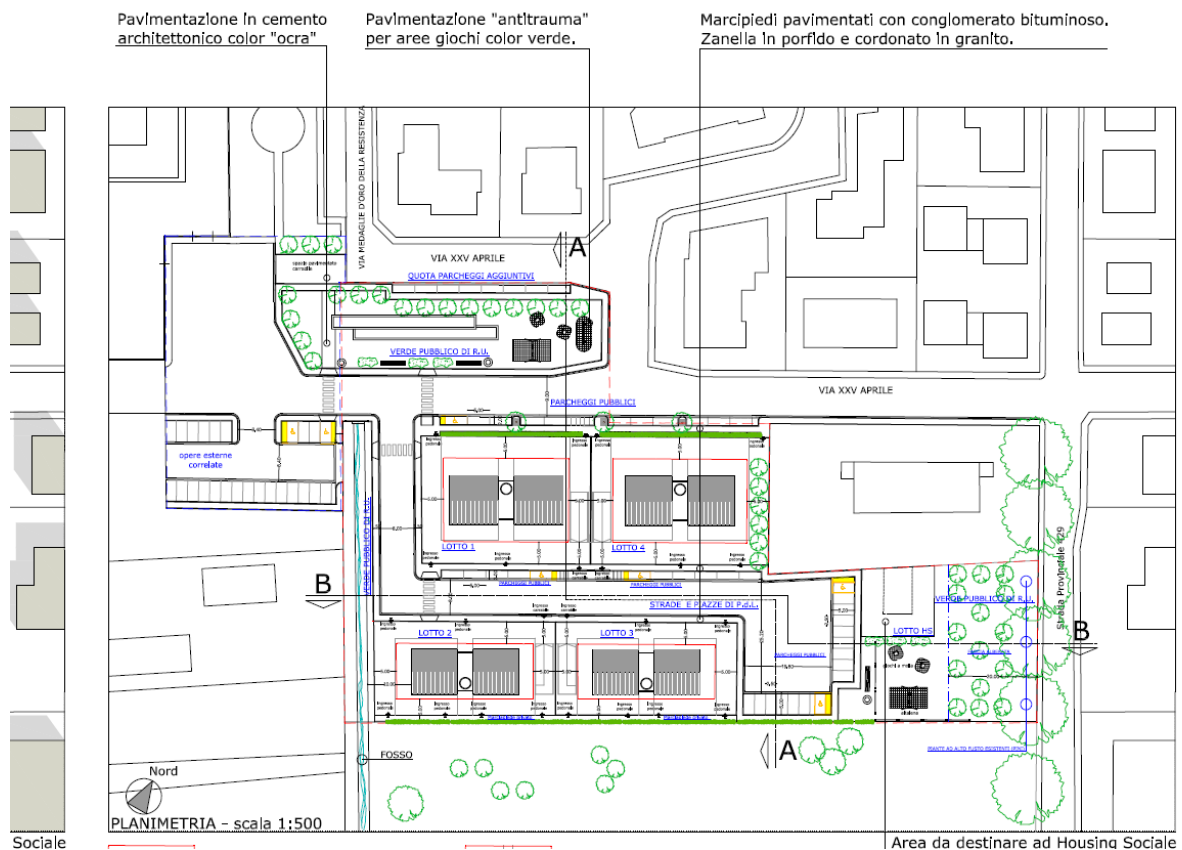
Una vera coltre d'alberi proteggerà l'abitato dalla circolazione veicolare della provinciale mentre un parcheggio in linea integrato con un'aiuola alberata proteggerà il nuovo complesso edilizio dal traffico veicolare che interesserà il completamento di via XXV Aprile.



La viabilità all'interno del PUA è costituita da una strada a doppio senso di marcia larga 8 m. e con marciapiedi su ambo i lati con larghezza di 1.5 m; tale strada termina in una piazza che funge spazio di manovra e da parcheggio posto a servizio della zona di verde pubblico prossimo alla provinciale. Innestandosi con via XXV Aprile detta viabilità taglia completamente l'area garantendo la distribuzione dei parcheggi, del verde perimetrale e degli accessi ai nuovi lotti edificabili.

L'area a verde sarà attrezzata con spazi ricreativi e di gioco, di riposo e di riflessione con panchine rivolte, dove possibile, verso lo spazio aperto della campagna oramai quasi scomparsa.

Le specie arboree che si andranno ad impiantare saranno quelle definite dai dettami dell'art. 116 delle NTA del RU, secondo l'orientamento meglio descritto nella "Relazione paesaggistica preliminare" già allegata al precedente progetto.



La proposta prevede di realizzare quattro edifici che saranno organizzati su tre piani fuori terra e sottotetto, con garage al piano interrato.

Ognuno dei quattro edifici sarà dotato di adeguati parcheggi, raggiungibili dalla viabilità pubblica.

Complessivamente l'intervento prevede la realizzazione di 36 alloggi per circa 116 persone.

Tra le opere di urbanizzazione primaria che saranno realizzate dalle proprietà vi sono anche quelle previste dal R.U. e poste al margine ovest del PUA. In particolare sarà realizzata la piazza "verde" quale naturale proseguimento del verde pubblico posto a nord parallelamente con la strada di R.U. Inoltre saranno realizzati i parcheggi adiacenti secondo lo schema riportato nelle planimetrie allegatale alla proposta.

La proposta prevede infine la cessione di una quota di "housing sociale" pari al 10% della Sul in progetto.

Caratteristiche dimensionali

In termini di previsione il dimensionamento del progetto sarà il seguente:

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	mq 10.516,00
------------------------------	--------------

SUPERFICIE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: - STRADE DI PRG: - STRADE E PIAZZE DI LOTTIZZAZIONE: - PARCHEGGI PUBBLICI (mq 4 ogni 30 mq di SUL - VERDE PUBBLICO DI R.U.	mq 753,37 mq 2.031,92) mq 525,75 mq 2.813,54
SUPERFICIE FONDIARIA a) – b):	mq 4.391,42
NUMERO DI ALLOGGI PREVISTI:	n° 36
NUMERO DI ABITANTI PREVISTO:	n° 116
SUL:	mq 3.055
PERCENTUALE DI SUL DA DESTINARE A “HOUSING SOCIALE”:	10%

La tipologia, 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.





Valutazioni degli effetti attesi

La proposta di iniziativa privata è conforme al Regolamento Urbanistico. Il Piano Attuativo non comporta modifiche al Piano strutturale in quanto opera all'interno della dotazioni secondo le disposizioni vincolanti del Regolamento Urbanistico riportate nella Scheda norma 9.1

In conformità ai disposti di cui all'art. 222 comma 2ter della LRT 65/2014 "Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014", nei comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014 "sono comunque ammessi gli interventi previsti dai piani attuativi approvati e convenzionati", anche decorsi cinque dall'entrata in vigore della suddetta legge.

Per la proposta di Piano Attuativo sono stati richiesti i seguenti pareri:

- ENEL, Nulla Osta Preventivo per la rete Enel
- Acque Spa, Nulla Osta Preventivo rete idropotabile e fognaria
- Toscana Gas, Nulla Osta Preventivo per la rete gas
- Telecom S.p.A., Nulla Osta Preventivo per la rete telefonica
- Comune di Empoli settore Lavori pubblici

Una parte del comparto è gravato da vincolo di natura paesaggistica

Adempimenti per l'adozione

Il Piano Attuativo una volta adottato sarà depositato 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 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