



**Verbale della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, per la città Metropolitana di Firenze e le Province di Prato e Pistoia, la Città Metropolitana di Firenze e il Comune di Empoli, per la verifica del rispetto delle prescrizioni contenute nella disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR del Piano Urbanistico Attuativo previsto dalla Scheda 9.1 del RU – Località Ponte a Elsa, Via XXV Aprile, nel Comune di Empoli.**

#### **Seduta del 27/10/2022**

Il giorno 27 ottobre 2022 sono convenuti e presenti in videoconferenza, ai sensi dell'articolo 23, comma 3, del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) i seguenti rappresentanti convocati con nota del 30/09/2022, prot. regionale n. 0373015;

#### per la **Regione Toscana**

- Arch. Domenico Bartolo Scrascia, Dirigente Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
- Arch. Rovena Xhaferi, funzionario del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio.

#### per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, per la città Metropolitana di Firenze e le Province di Prato e Pistoia**

- Arch. Paola Ricco, con delega di cui al prot. 0409359 del 27/10/2022

#### la **Città Metropolitana di Firenze**

- è assente

#### per il **Comune di Empoli**

- Ing. Alessandro Annunziati, Responsabile del Procedimento del Piano Attuativo e arch. Martina Gracci istruttore del PUA

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 11.10

Il Comune, con nota acquisita al protocollo regionale n. 0359307 del 21/09/2022, ha richiesto al Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio la convocazione della presente conferenza, ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT/PPR, per esaminare il Piano Urbanistico Attuativo di cui alla Scheda Norma n. 9.1 del Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli - Località: Ponte a Elsa, Via XXV Aprile, rendendo disponibile al link <http://repository.comune.empoli.fi.it/PUA91/ConferenzaPaesaggistica/> la seguente documentazione:

1. 1a\_Relazione finale RDP.pdf.p7m
2. 1b\_AllegatoRelRdP\_Istruttoria paesaggistica RT.pdf.p7m.p7m
3. 2a\_Verbale RT Conferenza Paesagg 2018.pdf
4. 2b\_Tavola 3 progetto 2018.pdf
5. 3\_Verbale\_CPU30Ago22.pdf.p7m
6. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO opere correlate al PUA 9\_1.pdf.p7m
7. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO opere interne al PUA 9\_1.pdf.p7m
8. CRONO PROGRAMMA DEI LAVORI 2021.pdf.p7m
9. NORME TECNICHE revisione LUGLIO 2022.pdf.p7m
10. RELAZIONE PAESAGGISTICA\_PUA\_9\_1\_GIUGNO\_2021.pdf.p7m



11. RELAZIONE TECNICA PUA 9\_1 revisione Aprile 2022.pdf.p7m
12. SCHEMA\_CONVENZIONE\_PUA 9\_1\_DEF.pdf
13. TAVOLA 10\_revisone Aprile 2022\_SCHEMA RETI DI DISTRI.pdf.p7m
14. TAVOLA 11\_SCHEMA RETI DELLE FOGNATURE\_rev maggio.pdf.p7m
15. TAVOLA 12\_SCHEMA DELLIMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA\_rev maggio.pdf.p7m
16. TAVOLA 13\_PARTICOLARI COSTRUTTIVI.pdf.p7m
17. TAVOLA 1\_ESTRATTO DI MAPPA\_ESTRATTO\_RU\_VINCOLI E TUTELE\_SALVAGUARDIE E RISPETTO.pdf.p7m
18. TAVOLA 2\_FOTO.pdf.p7m
19. TAVOLA 3\_RILIEVO quote LIDAR .pdf.p7m
20. TAVOLA 4\_revisione Aprile 2022\_STATO ATTUALE IMPIANTI.pdf.p7m
21. TAVOLA 5\_BIS\_revisione Aprile 2022\_PLANIVOLUMETRICO\_FO.pdf.p7m
22. TAVOLA 5\_revisione Aprile 2022\_PLANIVOLUMETRICO\_SEZ.pdf.p7m
23. TAVOLA 6\_revisione aprile 2022\_DIMENSIONAMENTO STRADE\_DISTANZE DAI CONFINI.pdf.p7m
24. TAVOLA 7\_revisione Aprile 2022\_VERIFICHE URBANISTICHE.pdf.p7m
25. TAVOLA 8\_revisione Luglio 2022\_VERIFICA PARCHEGGI E AREA PERMEABILE.pdf.p7m
26. TAVOLA 9\_\_LEGGE 13\_1989 Model (1).pdf.p7m
27. VALUTAZIONE AMBIENTALE.pdf.p7m
28. VALUTAZIONE AMBIENTALE\_Precisazioni relative alle ultime due righe di pag 23.pdf.p7m
29. Valutazione di clima acustico aprile 2021\_(PDFA).pdf.p7m

In data 04/10/2022, prot. Regionale n. 0377390, il Comune ha trasmesso l'elenco dei documenti e per ogni documento è riportato l'impronta informatica (HASH) che si allega al presente verbale.

In data 30/09/2022, prot. regionale n. 0373015, la Regione Toscana ha trasmesso agli Enti competenti la convocazione della presente Conferenza, ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT-PPR, indetta per la data odierna.

Il comma 3 dell'art. 23 "Disposizioni transitorie" della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con Deliberazione del C.R. n. 37 del 27 marzo 2015 stabilisce che *"a far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del presente Piano e fino alla verifica dell'avvenuta conformazione o dell'avvenuto adeguamento dello strumento urbanistico, i Comuni trasmettono alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non ancora approvati e relative varianti che interessano beni paesaggistici. La Regione provvede, entro sessanta giorni dal loro ricevimento, a svolgere apposite conferenze dei servizi con la partecipazione di tutti gli altri enti territoriali interessati, nonché dei competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici"*.

In applicazione di tale disposizione, viene svolta sul Piano attuativo in oggetto apposita Conferenza dei servizi tra la Regione, la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e il Comune di Empoli.

Il Comune di Empoli:

- è dotato di Piano Strutturale, approvato con DCC n. 43 del 30/03/2000;
- con DCC n.72 del 4/11/2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale ed il 2° Regolamento Urbanistico;



- con DCC n. 122 del 25/11/2019 è stata approvata la Variante al R.U. per interventi puntuali all' interno del territorio urbanizzato, la quale contiene la Scheda Norma PUA 9.1, come modificata dalla stessa Variante;

L'Amministrazione Comunale conferma che il Piano Urbanistico Attuativo risulta coerente al Piano Strutturale vigente e conforme al Regolamento Urbanistico Comunale RUC, come certificato dal Responsabile del Procedimento e dichiarato dall'ing. Annunziati durante la presente seduta.

Il Comune dichiara che la Scheda Norma n. 9.1 del PUA è stata riproposta con modifiche ed approvata con la variante al RU (DCC n. 122 del 25/11/2019), e che il PUA era stato precedentemente sottoposto all'esame delle Conferenze dei Servizi senza mai concludere i procedimenti di approvazione.

Il Comune dichiara altresì che il Piano Attuativo è stato adottato con DCC n. 90 del 29/09/2022 e che gli elaborati trasmessi ai fini dei lavori della presente Conferenza sono gli stessi adottati dal Comune.

La Regione prende atto dei precedenti procedimenti del Piano Attuativo e specifica che la verifica del rispetto delle prescrizioni contenute nella Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR riguarda esclusivamente la nuova proposta della Scheda Norma n. 9.1 approvata con DCC n. 122 del 25/11/2019.

Per la nuova proposta del PUA, la Commissione Comunale per il Paesaggio ha rilasciato parere favorevole condizionato in data 30/08/2022.

Dall'esame della documentazione trasmessa si evince che la proposta di piano riguarda un'area destinata dal vigente Regolamento Urbanistico "Ambiti di espansione C/1" in attuazione della Scheda Norma P.U.A. 9.1, finalizzata a realizzare un nuovo insediamento residenziale corredato di spazi pubblici destinati alle opere di urbanizzazione primaria (aree a verde, parcheggi e viabilità), più ulteriori spazi pubblici (verde, parcheggi e viabilità di completamento) da realizzare su aree già di proprietà comunale, attigue all'area di PUA. Al NCT del Comune di Empoli i terreni in questione sono rappresentati nel foglio 41 dalle particelle 53, 55, 771, 772 e 857 e porzione della plla 803.

L'intorno territoriale del lotto è caratterizzato a Nord dalla presenza di un tessuto insediativo di carattere residenziale sviluppato lungo le due principali vie di comunicazione presenti nella zona, la S.R. 429 e la S.S. 67 e a Sud da terreni agricoli. Nello specifico è confinato a Nord Est da un vecchio edificio scolastico, attualmente occupato da un centro sociale e dalla SR 429, a Nord Ovest da Via XXV Aprile margine Sud dell'edificato di Ponte a Elsa, a Sud Ovest da terreni coltivati a sistemi culturali e particellari complessi (cod. CLC 242) e a Sud Est da terreni a colture cerealicole. Attualmente il terreno oggetto di PUA risulta incolto. La proposta del PUA prevede:

- nuova edificazione suddivisa in quattro lotti edificabili: in totale 4 (quattro) fabbricati, di destinazione residenziale, con altezza massima di 10.50 m e un numero massimo di 4 (quattro) piani fuori terra;
- un lotto destinato al Social Housing pari al 10% della SUL in progetto da cedere al Comune come quantità disponibile da utilizzare in un'area adiacente il verde pubblico prossimo alla via XXV Aprile;
- viabilità carrabile e parcheggi pubblici: prolungamento di via XXV Aprile, realizzazione di viabilità interna con accesso dalla ex SR 429, a servizio dell'area edificata e al verde pubblico del PUA e predisposizione lungo la strada interna di parcheggi pubblici;
- verde pubblico attrezzato con spazi creativi e di gioco posizionato a sud del comparto;
- opere esterne correlate: realizzazione di ulteriori parcheggi pubblici e realizzazione della piazza "verde";

I Parametri Urbanistici di Progetto sono:

Superficie utile Lorda: mq **3.055,00** (di cui mq. 305,50 da cedere per housing sociale nel lotto HS)

Rapporto di copertura < Rc **0,30**

Rapporto di copertura del sottosuolo < Rc **0,40**

Altezza massima: H max **10,50 m**



Numero massimo di piani fuori terra **4**  
Distanza minima dai confini > **5,00 m**  
Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici > **5,00 m**  
Distanza minima tra i fabbricati > **10,00 m**  
Tipologia edilizia: Edifici plurifamiliari **binati o a schiera**

La Conferenza passa all'esame della nuova proposta del Piano Attuativo e rileva quanto segue:

Nella nuova proposta progettuale, la distribuzione delle volumetrie tiene conto come margine del costruito il comparto dell'edificio scolastico; i fabbricati sono allineati all'ex scuola sia in direzione ovest lungo la nuova viabilità di progetto, sia in direzione sud lungo Via Senese Romana, lasciando libera l'area centrale del comparto, a sud verso il territorio aperto. Relativamente all'assetto tipologico-architettonico dei fabbricati, dalle NTA si rileva che *le tipologie edilizie proposte sono quelle a schiera e binata e che i 4 fabbricati dovranno mantenere un linguaggio architettonico con caratteri di omogeneità tipologica, morfologica, di materiali e finiture esterne, legati al contesto ambientale nel quale è inserito il complesso architettonico, con particolare attenzione alla composizione cromatica degli stessi.*

In merito al verde pubblico situato al centro del comparto, si legge che *si presenta come un filtro verde tra le edificazioni del PUA e le aree rurali, nonché come luogo di fruizione e di connessione tra gli spazi.* Inoltre, nei bordi di contatto tra il verde pubblico attrezzato e tessuto agrario si prevedono delle siepi arborate di larghezza minima mt 3 di specie autoctone tipiche dell'intorno e recinzioni a maglia sciolta su pali in legno, mentre lungo la ex SR 429 una fascia filtro alberata di pini domestici di profondità 10 m;

Dalla Relazione Paesaggistica si legge che *la viabilità all'interno del PUA sarà costituita da una strada a senso unico di marcia, larga 6.00 mt e con marciapiedi su ambo i lati con larghezza di 1.5 m; ... Lungo tale strada saranno disposti i parcheggi pubblici che, ben distinti dalla viabilità, saranno intervallati da alberi di alto fusto al fine di creare zone di ombra ... innestandosi con via XXV Aprile taglia completamente l'area garantendo la distribuzione dei parcheggi, del verde perimetrale e degli accessi ai nuovi lotti edificabili.*

In merito alle opere esterne correlate al PUA, *il nuovo parcheggio pubblico da realizzare ad ovest porterebbe alla riqualificazione di una zona già adibita a spazio di sosta e fortemente degradata. Inoltre, la realizzazione del tratto di strada a completamento del nuovo insediamento è la prosecuzione di un asse parzialmente esistente ( Via XXV Aprile) che va dalla vecchia SP 429 alle rive del fiume.*

In merito alle modalità di attuazione del PUA, le NTA riportano che *il piano prevede la formazione di 4 lotti edificabili di diversa estensione, a ciascuno dei quali sono assegnati specifici parametri urbanistici-edilizi ... e che qualsiasi intervento all'interno dei singoli lotti non potrà avvenire prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione, indipendentemente dalla loro cessione al Comune, secondo quanto stabilito nella Convenzione Urbanistica.*

La Conferenza riscontra che l'area d'intervento situata all'interno del territorio urbanizzato, si trova in una pianura attualmente incolta ma precedentemente interessata da coltivazioni agricole, e posta al margine meridionale dell'insediamento esistente, in contatto diretto con le aree agricole e con la vegetazione ripariale della fascia fluviale dell'Elsa, individuata nella carta della Rete ecologica regionale come "corridoio ecologico da riqualificare". Inoltre, l'area risulta visibile dai territori collinari presenti in sinistra e in destra idrografica dell'Elsa, e dal territorio pianeggiante in prossimità del lotto.

La Conferenza richiama che il Comune di Empoli ricade nell'ambito di Paesaggio n. 5 "Val di Nievole e Val d'Arno



Inferiore” e il PUA è interessato dai seguenti vincoli ai sensi dell’art. 142, c.1:

*lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna* - per la fascia fluviale del fiume Elsa: il vincolo riguarda solo una porzione dell’intera area di PUA, al cui interno ricade anche un fosso del reticolo idrografico ai sensi della L.R. 79/2012

Si richiamano le prescrizioni applicabili al presente intervento, contenute nella Disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all’Elaborato 8B:

### **8.3. Prescrizioni**

**a** - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

*1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;*

*2 - non impediscano l’accessibilità al corso d’acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;*

*3 - [...]*

*4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;*

**c** - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

*1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;*

*2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l’integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;*

*3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;*

*4 - non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;*

*5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d’acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.*

**d** - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all’attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell’infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l’integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

**h** - Non è ammesso l’inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

La Conferenza riconosce in linea generale che la nuova proposta risulta migliorativa rispetto alle precedenti proposte per quanto riguarda la riorganizzazione funzionale del comparto, ma tuttavia rileva alcuni aspetti critici del progetto che necessitano di essere approfonditi ed in particolare:

- i fotoinserti non rappresentano in modo chiaro l’inserimento dell’intervento e dei fabbricati nel contesto circostante il comparto; - si richiede di sviluppare delle elaborazioni tridimensionali che rappresentino meglio l’inserimento dell’intervento ed in particolare che siano di supporto nella lettura e confronto delle altezze dei nuovi fabbricati con l’edificato esistente;



- la soluzione architettonica dei prospetti necessita di una revisione affinché i nuovi fabbricati rappresentino un progetto di qualità architettonica; sia approfondito lo studio delle gronde e siano riviste le altezze del piano sottotetto dei nuovi fabbricati in modo che siano contenuti e adeguati in relazione alle altezze dell'edificato esistente e il territorio aperto;
- la viabilità interna del comparto e relativi parcheggi pubblici: la scelta progettuale dell'asfaltatura rappresenta una criticità dal punto di vista della occupazione e impermeabilizzazione del suolo e dell'impatto visivo – si richiede di individuare altre soluzioni progettuali più innovative per il trattamento delle superfici privilegiando materiali più permeabili in grado di ridurre l'effetto "isola di calore" e garantire la permeabilità dei suoli, un minor impatto visivo e maggior integrazione paesaggistica con il contesto circostante, rivedendo altresì la progettazione degli spazi aperti interni ai lotti al fine di contenere il più possibile l'estensione complessiva delle superfici artificializzate; inoltre riportare nelle NTA all'art. 6, le specifiche sulle caratteristiche, le finiture, materiali utilizzati assicurando una diversificazione materica tra spazi a parcheggio e la viabilità prevista e integrare la Tav. 8 con le finiture/materiali previsti sia nella viabilità interna che i relativi parcheggi pubblici;
- l'installazione dei pannelli fotovoltaici: si richiede di integrare le NTA, con disposizioni sulle specifiche e le modalità d'installazione, in modo che sia assicurato l'integrazione con i caratteri paesaggistici e ridotto l'impatto visivo dalle colline vicine e il territorio aperto e circostante;
- nella Tav. 5 bis. Planivolumetrico\_Foto-modellazione siano inseriti nella planimetria i punti di ripresa e riportata la numerazione in ciascuna vista render;
- le NTA, all'art. 4 Individuazione dei lotti edificatori e loro utilizzazione, si richiede di riportare nella tabella della potenzialità edificatoria, il dato riguardante il numero di piani di ciascun fabbricato previsto dall'intervento;

L'Amministrazione Comunale prende atto delle richieste di integrazione e si rende disponibile presso il proponente di operare affinché siano superate le sopracitate criticità.

### **Conclusioni**

La Conferenza, esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta, considerati la tipologia dell'intervento, le caratteristiche dell'area e del contesto territoriale in cui si inserisce, la specifica Disciplina dei Beni Paesaggistici, sospende i lavori in attesa della trasmissione da parte del Comune delle integrazioni necessarie a superare le criticità sopra evidenziate.

La Conferenza conclude i propri lavori alle ore 12.10

#### **Per la Regione Toscana**

Arch. Domenico Bartolo Scrascia \_\_\_\_\_

#### **Per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, per la città Metropolitana di Firenze e le Province di Prato e Pistoia**

Arch. Paola Ricco \_\_\_\_\_

#### **Per il Comune di Empoli**

Ing. Alessandro Annunziati \_\_\_\_\_