



COMUNE DI EMPOLI

Settore III Politiche Territoriale
Servizio Urbanistica

**PIANO DI RECUPERO IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA NORMA DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO PUA 1.2, LOCALITÀ EMPOLI CAPOLUOGO.**

**APPROVAZIONE DEFINITIVA – CONTRODEDUZIONE ALL' OSSERVAZIONE ALLA
DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE DI ADOZIONE N. 25 DEL 9 APRILE 2014, AI
SENSI DELLA L.R. 89/1998 E S.M.I E DEL DCR N.77/2000**

OSSERVAZIONE PRESENTATA E PARERE TECNICO DELL'UFFICIO

Sindaco e Assessore all'Urbanistica – Brenda Barnini

Dirigente del Settore e Responsabile del Procedimento - Marco Carletti

Premessa

Con deliberazione consiliare n. 25 del 9 aprile 2014, esecutiva, è stata adottato, ai sensi dell'art. 69 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, il " Piano di Recupero in attuazione della scheda Norma del Regolamento Urbanistico PUA 1.2, località Empoli capoluogo".

In data 16 aprile 2014, con nota registrata al Protocollo Generale del Comune di Empoli al n. 18188, la suddetta deliberazione, corredata dai relativi atti tecnici, in attuazione ai disposti dell'art. 69, comma 2, della LR Toscana n. 1/2005, è stata trasmessa all'Amministrazione Provinciale di Firenze e all'Unione dei comuni del Circondario Empolese Valdelsa.

In data 23 aprile 2014 è stato pubblicato sul BURT n. 16, parte II, l'avviso di adozione della variante in oggetto.

La suddetta deliberazione, con i relativi atti tecnici, è stata altresì depositata presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico per quarantacinque giorni consecutivi, decorrenti dal giorno di pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT, e precisamente dal 23 aprile 2014 fino al 7 giugno 2014, al fine di garantire a chiunque di prenderne visione nonché di presentare le osservazioni ritenute opportune. L'avviso di deposito è stato, altresì, affisso all'Albo Pretorio del Comune e reso pubblico con manifesti nelle aree destinate alla pubblica affissione.

In merito al piano di lottizzazione in oggetto, è pervenuta, tramite pec, una sola osservazione, ad opera dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa in data 6 giugno 2014 (protocollata al numero 26558 in data 9 giugno 2014), come risulta dal Rapporto del Garante della Comunicazione del 9 giugno 2014 prot. n. 26660 di cui all'Allegato B.

L'osservazione pervenuta è stata giudicata pertinente e quindi puntualmente valutata dall'ufficio proponente, in base ai seguenti criteri:

- la coerenza con i contenuti, i principi e gli indirizzi della pianificazione;
- la coerenza con la normativa nazionale e regionale di settore;
- la correzione di refusi, di errori materiali o di palesi incongruenze.

L'ufficio proponente ha provveduto, in merito all'osservazione pervenuta, ad elaborare il parere tecnico motivato con valutazione tecnica dell'osservazione, mediante la redazione della presente Relazione tecnica.

Per la valutazione tecnica e la redazione del parere, il servizio si è avvalso anche di apporti e contributi acquisiti, per specifiche problematiche, da altri settori tecnici del comune.

L'organo competente all'approvazione esaminerà l'osservazione presentata assumendo le determinazioni conclusive.

Istruttoria

L'istruttoria è stata condotta in base al seguente processo:

- redazione della sintesi della richiesta, eventualmente articolata in più punti nel caso presentasse più richieste;
- ogni richiesta è stata controdedotta attribuendo ad essa, in base al criterio di valutazione, l'esito finale, che qualora sia accoglibile o parzialmente accoglibile, contiene la descrizione della modifica eventualmente da apportare alla documentazione adottata.

Osservazione presentata dall'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa al piano di Recupero ex Vitrum. Controdeduzioni.

Con riferimento all'osservazione presentata in data 6 giugno 2014, prot. 239736 dall'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa al Piano di Recupero in oggetto, si evidenzia quanto segue.

PRIMO PUNTO OSSERVAZIONE

Sintesi.

L'area in oggetto ricade nella zona "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 smi meglio definita al paragrafo 3.2 dello Statuto del Territorio".

Ha le caratteristiche delle "Aree dismesse" come descritte dal PTC ed il cui bilancio complessivo costituisce elemento conoscitivo minimo obbligatorio per il PS ed il RU.

Il rispetto dei criteri di cui all'articolo 3.2.4. del titolo III dello Statuto del Territorio del PTC costituisce oggetto di verifica in sede di accertamento e dichiarazione della coerenza del PS con il PTC.

In ogni caso i criteri per gli interventi all'interno della "città esistente" costituiscono *"linee guida per la predisposizione degli strumenti urbanistici a qualsiasi livello"* ai sensi dello stesso paragrafo del PTC.

(Per ulteriori approfondimenti sui contenuti dell'osservazione si rimanda ad una sua lettura integrale).

Controdeduzione.

Il primo punto dell'osservazione richiama gli articoli delle Norme Tecniche e dello Statuto dei Luoghi del PTC, interessati dall'ambito del Piano di Recupero, senza tuttavia formulare una specifica e puntuale richiesta di modifica della documentazione allegata al Piano di Recupero adottato.

Si rileva preliminarmente che gli articoli sopra citati sono rivolti prioritariamente alla strumentazione urbanistica generale comunale, Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico più che alla strumentazione attuativa e che, rispetto ad essi, sia la Provincia di Firenze che l'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa non hanno formulato alcuna osservazione in proposito, nell'ambito dei rispettivi procedimenti di approvazione.

Nel merito appare comunque opportuno precisare quanto segue.

Il Piano di Recupero disciplinato dalla scheda norma 1.2 del secondo Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 72 del 4 novembre 2013 ha per oggetto il recupero di un isolato delimitato da via G. Empoli, via Curtatone e Montanara, via Ricasoli e Via Tripoli, occupato da un complesso industriale non più usato ai fini produttivi, oggi fonte di degrado fisico ed igienico. L'immobile, in disuso da oltre 30 anni, è stato negli ultimi anni ed anche recentemente oggetto di collassi improvvisi sia delle strutture murarie che di copertura, creando ulteriore disagio ed apprensione all'intera cittadinanza, che aspetta ormai da decenni il recupero, la riqualificazione e la bonifica dell'intero comparto.

Tutti gli strumenti urbanistici che si sono susseguiti dalla data di chiusura dell'attività di produzione del vetro, avvenuta il 21 maggio 1984, hanno individuato, quale obiettivo prioritario, il recupero a fini non produttivi del complesso immobiliare di cui trattasi; obiettivo, non casuale od episodico, ma inserito in una più ampia strategia di riqualificazione e rifunzionalizzazione del territorio urbanizzato, come ben risulta dallo Statuto dei Luoghi e dalla Relazione allegata al Piano Strutturale approvato nel 2000 e dalla Relazione allegata al Regolamento Urbanistico approvato nel 2005. In particolare in ambito urbano il Regolamento Urbanistico approvato nel 2005 ha operato la scelta di concentrare le funzioni pubbliche all'interno dell'ex Ospedale e nell'area del Palazzo delle Esposizioni, lasciando ad altri comparti edificatori, come il comparto dell'ex Vitrum uno sviluppo prevalentemente residenziale e terziario. Successivamente, con deliberazione di Consiglio comunale n. 56 del 13/06/2006, il Piano di Recupero per l'area dell'ex Vitrum è stato approvato, senza tuttavia che la proprietà sottoscrivesse la convenzione e l'intervento venisse effettivamente realizzato. Il 26 gennaio 2010, quindi, in corrispondenza della scadenza quinquennale del primo Regolamento Urbanistico, il Piano di Recupero approvato e la relativa scheda norma hanno perso la loro efficacia.

Il secondo Regolamento Urbanistico, approvato nel novembre 2013, è stato definito in stretta continuità con le scelte ed i contenuti del primo Regolamento Urbanistico, ricorrendo, per l'individuazione delle aree di trasformazione, a specifico

avviso pubblico, ai sensi dell'art. 13 del D.P.G.R. n. 9 febbraio 2007, n. 3/R:

"(...) L'avviso pubblico sopra descritto, rivolto principalmente alle aree di trasformazione del primo Regolamento Urbanistico non attuate, (ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1 del bando "proposte che si discostino dalle schede norma decadute potranno essere prese in considerazione solo in via eccezionale e residuale ...") è coerente con l'obiettivo generale dell'Amministrazione Comunale di confermare, nelle sue linee generali, il disegno della città delineato dal 1° Regolamento Urbanistico che a sua volta si era posto in stretta continuità con le previsioni contenute nel PRG previgente.

La strumentazione urbanistica vigente (P.S. e R.U.), infatti, definisce un quadro complessivo di riferimento, sia relativamente all'individuazione delle invarianti strutturali che degli ambiti di trasformazione, tutt'oggi valido ed attuale, che necessita di integrazioni ed approfondimenti, (come, solo per fare alcuni esempi, l'adeguamento delle indagini geologiche al Regolamento Regionale 53R/2011 o la redazione della carta archeologica), più che di modifiche sostanziali. (...)"

Relazione Programmatica maggio 2012.

Tutto ciò premesso,

- rilevato che nell'ambito dei procedimenti sopra menzionati:

1. approvazione Piano Strutturale (approvazione 2000),
2. Primo Regolamento Urbanistico (approvazione 2005),
3. Piano di Recupero (approvazione 2007),
4. Secondo Regolamento Urbanistico con contestuale variante di minima entità al Piano Strutturale (approvazione 2013);

non sono pervenute osservazioni da parte dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa e della Provincia di Firenze, nonostante abbiano interessato, in varia misura, il comparto dell'ex vetreria Vitrum (in particolare gli obiettivi ed i parametri edificatori su cui è stato redatto il Piano di Recupero di cui trattasi sono stati definiti nell'ambito del procedimento conclusosi nel 2013);

- dato atto che l'osservazione non contiene una specifica e puntuale richiesta di modifica della documentazione allegata al piano di recupero adottato;

- valutato che il piano di recupero è stato redatto ed adottato in piena coerenza con la strumentazione urbanistica sovraordinata,

si propone di non accogliere il primo punto dell'osservazione, confermando i contenuti del Piano di Recupero adottato.

SECONDO PUNTO OSSERVAZIONE

Sintesi:

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 le invarianti di progetto siano considerate un 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 della variante è il recupero di un'area importante conservando le caratteristiche formali dell'isolato ottocentesco. Il progetto non rispecchia questa volontà, trasformando l'isolato, non permettendo la permeabilità, creando larghi marciapiedi che vengono denominati "Piazze".

(Per ulteriori approfondimenti sui contenuti dell'osservazione si rimanda ad una sua lettura integrale).

Controdeduzione.

Il secondo punto dell'osservazione, dopo aver individuato e segnalato puntuali criticità alla scheda norma 1.2 allegata al secondo Regolamento Urbanistico (invarianti riduttive e parametri contraddittori) sulla quale è opportuno sottolinearlo nuovamente, nessuna osservazione è stata formulata in sede di approvazione del medesimo atto di governo del territorio, entra nel merito delle scelte progettuali, riscontrando una ulteriore incongruenza nell'individuazione degli spazi

pubblici e del rapporto tra questi e gli spazi interni all'isolato.

Oltre che non essere strettamente connesse con il presente procedimento, le critiche espresse in merito alla scheda norma non risultano condivisibili neppure nel merito.

Non esiste, infatti alcuna contraddizione tra i contenuti delle invarianti strutturali lett. a) ed i parametri urbanistici: questi ultimi, definiti nell'ambito dello specifico avviso pubblico sopra menzionato, sono coerenti con l'obiettivo contenuto nelle invarianti strutturali di contenimento delle funzioni non residenziali e di evitare la realizzazione di edifici monofunzionali.

In maniera analoga la possibilità di monetizzazione, intesa come rinuncia consapevole alla realizzazione di spazi pubblici localizzati in modo dispersivo o frammentato sul territorio, a favore di somme da investire in dotazioni qualitativamente e quantitativamente più funzionali, rappresenta una opportunità, non certo una limitazione per l'Amministrazione Comunale, come dettagliatamente illustrato nel successivo punto osservazione.

Anche le valutazioni relative alla scelta progettuale non risultano nel merito condivisibili.

L'isolato ottocentesco per definizione, è caratterizzato da una configurazione planivolumetrica che presuppone un dentro e un fuori, uno spazio esterno che si identifica come spazio stradale a carattere pubblico e di relazione (gli ampi marciapiedi ed i portici previsti dal PDR svolgono perfettamente tale funzione), ed uno spazio interno, che diversamente, costituisce uno spazio privato, maggiormente protetto.

I marciapiedi/piazza criticati nell'osservazione sono al contrario una soluzione progettuale apprezzabile e sicuramente maggiormente fruibile e funzionale rispetto ad un verde pubblico intercluso, che l'osservazione vorrebbe riproporre e che invece l'AC dopo approfondite valutazioni ha deciso di eliminare

Il progetto reinterpreta, quindi, in chiave moderna, l'isolato ottocentesco, individuando una corte privata interna pedonale (l'accesso carrabile menzionato nell'osservazione si è reso necessario per garantire l'ingresso di autoambulanze e vigili del fuoco in caso di emergenza ed, occasionalmente, per effettuare lavori o traslochi, ecc.) e ampi marciapiedi e spazi pubblici lungo strada visivamente e pedonalmente collegati con gli spazi aperti interni che, per dimensione e collocazione ben si prestano ad un uso collettivo di tipo condominiale.

Per le motivazioni sopra esposte si propone di non accogliere il secondo punto osservazione, confermando i contenuti del Piano di Recupero adottato.

TERZO PUNTO OSSERVAZIONE

Sintesi.

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 costituirebbero (ai sensi della scheda) una funzione "pregiata", quindi un obiettivo di qualità del progetto. Inoltre rappresenta un'efficace mitigazione degli impatti ambientali, indispensabile come da PIT e PTC.

(Per ulteriori approfondimenti sui contenuti dell'osservazione si rimanda ad una sua lettura integrale).

Controdeduzione.

Il terzo punto osservazione contesta la scelta operata dall'Amministrazione Comunale, nell'ambito del secondo Regolamento Urbanistico, di consentire la monetizzazione del verde pubblico all'interno della scheda 1.2, in conformità della quale è stato redatto ed adottato il Piano di Recupero relativo alla ex Vitrum. Si rileva, nuovamente, che tale previsione non è stata oggetto di osservazione né da parte dell'Unione dei Comuni, né da parte della Provincia di Firenze in sede di approvazione del secondo Regolamento Urbanistico.

Pur non risultando i presenti rilievi strettamente connessi con il procedimento di approvazione del Piano di Recupero (il quale si limita ad attuare le previsioni contenute nella scheda norma 1.2), si evidenzia comunque quanto segue.

Il Piano di Recupero della Vitrum non rappresenta, come già ricordato, una previsione occasionale ed episodica, ma inserita all'interno strategia più generale di riorganizzazione e riqualificazione del centro urbano, che trova la sua esplicitazione nelle schede norma allegate al secondo Regolamento Urbanistico.

Queste individuano, per ogni singolo comparto, a seguito di valutazioni complessive, specifici obiettivi e finalità, come la

realizzazione di infrastrutture (viabilità, sottopassi ferroviari), aree a parcheggio, aree verdi attrezzate, alloggi di edilizia economica popolare, ecc., consentendo in talune circostanze, come nella scheda 1.2, la monetizzazione delle aree a verde.

La monetizzazione delle aree standard alternativa alla cessione delle aree a standards, è un istituto applicato nella prassi amministrativa in molti comuni italiani, e la facoltà di richiedere o accettare il controvalore delle opere di urbanizzazione rientra nella sfera di discrezionalità tecnico-amministrativa dell'Ente, purché ciò avvenga nel rispetto della Legge 14 gennaio 2013 n. 10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani" e come tale non censurabile se non per gravi vizi di irrazionalità (Consiglio di Stato, sez. IV – 07/02/2011 n. 824).

Pur essendo ormai una prassi integrativa alla regola generale della cessione di aree, la "smaterializzazione degli standard" non deve portare ad uno svilimento della qualità di vita urbana e alla cancellazione della funzione degli standard urbanistici, intesi come indicatori minimi della qualità urbana, nella loro eccezione essenziale quantitativa e qualitativa in rapporto alla densità edilizia.

Nel caso specifico, in sede di Regolamento Urbanistico è stato ritenuto valido il criterio della oggettiva scarsa utilità pubblica in considerazione delle ridotte dimensioni dell'area a verde e dei conseguenti elevati costi di gestione.

Il trasferimento e la monetizzazione delle aree pubbliche previste rappresenta quindi una possibilità concessa a chi interviene nel caso venga dimostrata l'impossibilità di realizzare tali opere nell'area di intervento, e avendo presente il contesto in cui ricade il PUA 1.2 (In prossimità del centro storico) è facilmente comprensibile come tale situazione possa essersi verificata.

Tra l'altro, per le stesse motivazioni, la possibilità di monetizzare la mancata cessione di aree da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, era già contenuta nel paragrafo 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto) della scheda 1.2 del primo RU poi decaduto.

La monetizzazione si configura quindi come una rinuncia consapevole alla realizzazione di spazi pubblici localizzati in modo dispersivo o frammentato sul territorio a favore di una programmazione degli interventi, all'interno della stessa UTOE, maggiormente attenta alla funzionalità, all'accessibilità ed ai costi di gestione degli spazi verdi.

Le somme di denaro sostitutive potranno quindi essere destinate all'acquisizione, alla realizzazione e alla gestione di dotazioni di standard qualitativamente migliori e maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione.

Appare, infine, opportuno rilevare come la dotazione di standard risulti significativamente rafforzata con gli interventi contenuti nel secondo Regolamento Urbanistico, sia a livello dell'intero territorio, che all'interno dell'UTOE di riferimento (peraltro ai sensi dell'art. 4 del D.M. 1444/68 le aree destinate a standard nell'ambito delle zone A e B possono essere computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva) e come l'Amministrazione Comunale sia da tempo impegnata nella razionalizzazione e nel potenziamento del sistema di piste ciclopedonali, con l'obiettivo di favorire l'attraversamento della città ed il collegamento dei singoli quartieri ai principali spazi pubblici, comprese le aree attrezzate a verde pubblico.

Tutto ciò premesso si propone di non accogliere il terzo punto dell'osservazione, confermando i contenuti del Piano di Recupero adottato.

QUARTO PUNTO OSSERVAZIONE

Sintesi.

Non sono state verificate le condizioni di cui al punto 11 della scheda norma. L'elaborato prescritto contiene considerazioni vaghe e non verificate in particolare in riferimento agli impatti "rilevanti" per questo tipo di intervento. Gli obiettivi della scheda e le valutazioni sono state declinate in senso architettonico sugli edifici ma le modalità di intervento non sono interventi diretti e quindi devono soddisfare i requisiti prestazionali richiesti come condizione alla trasformazione.

(Per ulteriori approfondimenti sui contenuti dell'osservazione si rimanda ad una sua lettura integrale).

Controdeduzione.

Va preliminarmente ricordato che l'ambito di intervento riguarda il recupero di un'area occupata dagli edifici abbandonati che costituivano la vetreria Vitrum, fatiscenti ed in parte crollati, con segni evidenti di collasso e non il nuovo impegno di suolo di area agricola o comunque non urbanizzata.

Indubbiamente gli impatti maggiori si hanno nell'opzione 0, ovvero nella fase attuale, in assenza di una bonifica complessiva dell'area, divenuta ormai ricettacolo di sporcizia e dimora incontrollata di colonie di animali randagi e con strutture fatiscenti costantemente a rischio di collasso e crollo.

Impatti altrettanto significativi, in termini di aria, acqua, inquinamento acustico, smaltimento rifiuti si avrebbero in caso di recupero a fini produttivi dell'area; opzione questa che, come precedentemente ricordato, tutti gli strumenti urbanistici comunali dalla metà degli anni ottanta del secolo scorso ad oggi, ovvero dalla chiusura definitiva della vetreria Vitrum hanno giustamente scartato.

In termini complessivi, il recupero a fini residenziale, commerciale, direzionale, proposto dal secondo regolamento urbanistico, rappresenta tra le opzioni possibili quella di minor impatto: le dimensioni dell'intervento, infatti, rilevanti per collocazione e quantità in termini urbanistici e di disegno della città, producono impatti meno significativi, ancorché non trascurabili, se valutati in termini di UTOE od ambito urbanizzato (numero abitanti UTOE 1: 13.685 nel 2012, n. abitanti previsti dalla scheda 1.2: circa 200: ovvero con un incremento degli abitanti minore del 2% rispetto agli abitanti insediati nel 2012!).

Gli impatti derivanti dal recupero dell'area secondo i parametri indicati dalla scheda norma 1.2, insieme a quelli derivanti dagli altri interventi di trasformazione previsti dalle schede norma, sono stati, comunque, correttamente e compiutamente verificati nell'ambito del procedimento di approvazione del secondo Regolamento Urbanistico.

Inoltre, ai sensi del punto 11 della scheda norma 1.2, il Piano di Recupero dell'area ex Vitrum contiene un elaborato che integra, negli aspetti che l'Amministrazione comunale ha ritenuto meritevoli di ulteriori approfondimenti, le condizioni di fattibilità già definite in sede di Valutazione Ambientale Strategica del secondo Regolamento Urbanistico, riportate in termini generali nella Parte III, titolo I, Capo II "Regole per la tutela ambientale" ed in termini specifici all'interno della stessa scheda norma 1.2.

L'intervento, in particolare, si prefigge di riqualificare l'area attraverso:

- la bonifica e il ripristino ambientale del suolo e delle aree inquinate dai materiali e dalle lavorazioni svolte nella vetreria, come previsto dalla Normativa Regionale che inserisce l'intervento nel "Piano Regionale di Bonifica delle Aree Inquinata della Regione Toscana" LR 25/98, con realizzazione a medio termine;
- la tutela della matrice storica ottocentesca dell'isolato chiuso, attraverso un intervento che dal punto di vista architettonico e distributivo si riallaccia al tessuto circostante;
- la definizione di spazi a verde, pubblici e privati, attrezzati aiuole e alberature, che contribuiscono al miglioramento della qualità dell'aria e consentono di creare occasioni di incontro e di socializzazione;
- la realizzazione di passaggi pedonali di attraversamento dell'isolato, che garantiscono e favoriscono la mobilità pedonale e la fruizione dello spazio urbano;
- la formazione di spazi a parcheggio pubblico e privato, a servizio dell'intervento e delle aree circostanti, che costituiscono luoghi di sosta per il nuovo traffico veicolare e contribuiscono a ridurre il transito "in cerca di parcheggio";
- la creazione di spazi di vendita, a proseguimento dell'area commerciale del "giro d'Empoli" e di Piazza della Vittoria, che consentono di rivitalizzare l'area anche da un punto di vista economico e diventano elemento d'attrazione per ulteriori sviluppi commerciali della zona circostante;
- un sistema impiantistico relativo a approvvigionamento idrico, depurazione, smaltimento dei rifiuti solidi, risparmio energetico, tale da garantire livelli prestazionali adeguati alle caratteristiche dell'intervento, senza compromettere le risorse ambientali.

Tutto ciò premesso, non ravvisando nella documentazione adottata alcuna carenza tale da giustificare una rielaborazione ed integrazione, si propone di non accogliere il quarto punto dell'osservazione, confermando i contenuti del Piano di Recupero adottato.

QUINTO PUNTO OSSERVAZIONE

Sintesi.

La superficie permeabile è stata arbitrariamente calcolata in rapporto alla ST e non rispetto alla SF come prescritto all'art. 16 comma 2 del DPGR n. 2/2007/R. Tale requisito è indispensabile.

Non avendo ipotizzato diverse soluzioni progettuali, non si può obiettare che vi siano oggettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di tali superfici.

(Per ulteriori approfondimenti sui contenuti dell'osservazione si rimanda ad una sua lettura integrale).

Controdeduzione.

Come in più occasioni ricordato, l'ambito di intervento riguarda il recupero di un'area occupata dagli edifici abbandonati che costituivano la vetreria Vitrum, fatiscenti ed in parte crollati, con segni evidenti di collasso e non il nuovo impegno di suolo di area agricola o comunque non urbanizzata.

In particolare l'intervento, consistente nella demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con una significativa riduzione della superficie coperta, non rientra formalmente nell'ambito di applicazione dell'art. 16 comma 2 del DPGR n. 2/2007/R, espressamente richiamato nell'osservazione.

La suddetta disposizione normativa prevede, infatti, il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria, nell'ambito della realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta.

L'obiettivo prioritario dell'art 16, è pertanto il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo nella costruzione di nuovi edifici, ed è rivolta quindi più agli interventi che comportano nuovo consumo di suolo, che non a quelli di recupero di aree produttive dimesse, che, come nel caso di cui trattasi, sono decisamente migliorativi in termini di permeabilità, rispetto alla situazione originaria (le principali criticità del comparto ex Vitrum, riguardano, è opportuno ribadirlo nuovamente, la bonifica del sito produttivo, in disuso da decenni dopo oltre 80 anni di intensa attività legata alla produzione e lavorazione del vetro, avvenuta in un contesto storico e normativo profondamente diverso da quello attuale).

Ciò nonostante, si è ritenuto opportuno estendere la verifica della superficie permeabile a tutti i comparti disciplinati dalle schede norma del secondo Regolamento Urbanistico, compreso quindi il comparto ex Vitrum, al fine di fornire un contributo maggiormente significativo al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo in ambito urbano.

Peraltro la procedura del piano attuativo consente di effettuare valutazioni specifiche e puntuali per ogni singolo intervento.

Nel caso dell'ex vetreria Vitrum, ad esempio, trattandosi di un isolato completamente costruito, situato a ridosso del centro storico è stato ritenuto del tutto ragionevole assimilare la superficie territoriale a quella fondiaria. Si richiama, a tale proposito, la decisione della Giunta Regione Toscana n. 8 giugno 1995 contenenti direttive per la riduzione dell'impermeabilizzazione all'interno piano attuativi che, seppur riferita ad un disposto normativo non più vigente, la D.C.R. 230/94, rappresenta tutt'oggi un valido riferimento in tema di pianificazione attuativa.

Va inoltre ricordato che il giardino condominiale interno, sotto il quale è prevista la realizzazione del parcheggio interrato, consentirà, comunque la ritenzione temporanea dell'acqua in termini non trascurabili, coerentemente con i contenuti dell'art. 28 del DPGR 64/2013 "Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", sulla base di tecniche e soluzioni costruttive progettuali che saranno compiutamente valutate in sede di presentazione dei progetti edilizi.

Per quanto riguarda, infine, il riferimento alla mancanza di studi su diverse soluzioni progettuali, si ricorda che il Piano di Recupero approvato nel 2007 prevedeva una diversa soluzione progettuale, con 2 piani di parcheggi interrati, che consentiva di conservare una parte, ancorché residuale, del resede centrale quale superficie permeabile. Tuttavia tale soluzione, non ultimo per gli elevati costi di realizzazione dei due piani interrati non ha trovato, come precedentemente

ricordato, attuazione.

Per le motivazioni sopra esposte, non ravvisando nella documentazione adottata alcuna incongruenza tale da giustificare una rielaborazione ed integrazione, si propone di non accogliere il quinto punto dell'osservazione, confermando i contenuti del Piano di Recupero adottato.

Empoli, 18/06/2014

Il Responsabile del Procedimento
Dirigente di Settore
Arch. Marco Carletti