



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

Comunicazione finale

Sommario

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 generale	3
Aggiornamento iter	6

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 generale



Il Piano definisce dal punto di vista grafico e normativo:

- La perimetrazione dell'area di intervento e le proprietà fondiari 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	Mq. 3.890,00
SUL Residenziale Convenzionata	Mq.1.100,00 (dei quali 100,00 da realizzare e cedere gratuitamente al Comune)
SUL Commerciale – Esercizio/i di vicinato	Mq.380,00
TOTALE SUL	Mq.5.370,00
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 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		H. Max.	PIANI		SUPERFICI ACCESSORIE DESTINAZIONE	Spazi sosta L. 122/89 (1) (2)		Posti auto NTA - RUC (2) (3)
						Min./Max.			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, la dotazione di parcheggi necessaria è individuata nella misura e modalità prescritte dall'Art. 130 delle N.T.A.

(6) 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.

Aggiornamento iter

Con delibera consiliare del 25 ottobre 2018, n. 86 la variante è stata adottata ai sensi dell'art. 32 della legge regionale Toscana n. 65 del 10 novembre 2014.

In data 15 novembre 2018, con nota registrata al protocollo generale del Comune di Empoli col n. 78927, la suddetta deliberazione, corredata dai relativi atti tecnici, in attuazione ai disposti dell'art. 32, comma 1 della LR Toscana n. 65/2014, è stata trasmessa alla Regione Toscana e alla Città Metropolitana di Firenze.

In data 28 novembre 2018 è stato pubblicato sul BURT n. 48, parte II, l'avviso di adozione della variante e del Piano in oggetto.

La deliberazione di adozione, con i relativi atti tecnici, è stata altresì depositata presso il Servizio Urbanistica per trenta giorni consecutivi, decorrenti dal giorno di pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT, e precisamente dal 28 novembre 2018 fino al 28 dicembre 2018, al fine di garantire a chiunque di prenderne visione, nonché di presentare le osservazioni ritenute opportune. L'avviso di deposito è stato, conseguentemente, affisso all'Albo Pretorio del Comune e reso pubblico con manifesti nelle aree destinate alla pubblica affissione.

Nel termine di trenta giorni previsti per la presentazione delle osservazioni, non ne sono pervenute alcune da parte di cittadini privati.

In data 13 dicembre 2018 con prot. n. AOOGR/565843/A.010.070 della Regione Toscana è pervenuto un contributo regionale espresso ai sensi dell'art. 53 della LRT 65/2014 (allegato E);

Come espressamente dichiarato, nel suddetto contributo "vengono esplicitati alcuni suggerimenti", "ai fini del miglioramento della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché dell'efficacia dell'azione amministrativa".

Lo stesso pertanto non si iscrive come osservazione, pur essendo presentato nei termini previsti.

L'ufficio ha tuttavia ritenuto opportuno tenere in considerazione alcune delle formulazioni e richieste in esso previste (All. B – risposta contributo regionale)

Ciò ha comportato l'adeguamento progettuale di alcune tavole e delle Norme tecniche di attuazione.

Si riporta di seguito l'elenco complessivo della documentazione allegata alla presente variante con la specifiche di quella variata, in accoglimento al contributo regionale:

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO, redatta ai sensi degli articoli 18 e 32 della legge regionale n. 65 del 2014, completa della *Relazione Illustrativa* di cui all'art. 109 co. 2 lett.d della legge n. 65 del 2014 (**ALLEGATO "A"**);

ALLEGATO B che si compone dei seguenti documenti:

- **Risposta contributo regionale**
- SCHEDA NORMA - stato attuale (RU vigente)
- SCHEDA NORMA - stato modificato (variante al RU)
- SCHEDA NORMA - stato sovrapposto (variante al RU)

ALLEGATO C:

- **RAPPORTO DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE** ai sensi dell'art. 37 comma 2 della L. R. n. 65/2014
- **COMUNICAZIONE FINALE**

DOCUMENTAZIONE INERENTE IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE SCHEDA NORMA 7.1 con contestuale variante ai sensi dell'art.32 co. 3 e 107 co. 3 della LR65/2014, REDATTA DAL TECNICO INCARICATO: Arch. Leonardo Bonini

ALLEGATO D che si compone dei seguenti documenti:

TAVOLE

Tavola 1	RUC - cartografia - estratto di mappa catastale
Tavola 2	Stato attuale - documentazione fotografica
Tavola 3	Rilievo celerimetrico, Sezioni trasversali – Scala 1:500
Tavola 4	Verifica superficie territoriale
Tavola 5	Planimetria di Progetto, Sezioni trasversali – Scala 1:500 - VARIATA
Tavola 6	Planimetria - Verifica standard urbanistici - VARIATA
Tavola 7	Verifica SUL – Superficie coperta e Superficie permeabile - VARIATA
Tavola 8	Aree edificabili – Distanze dai confini – Stralci funzionali - VARIATA
Tavola 9	Tipi Edilizi – Edilizia libera
Tavola 10	Tipi edilizi – Edilizia convenzionata e Commerciale –SUL da cedere al Comune - VARIATA
Tavola 11	Particolari Parcheggi e Strade pubbliche - Schema grafico ai sensi della Legge 13/89
Tavola 12	Planimetria Verde Pubblico attrezzato – Verde di Quartiere
Tavola 13	Fotocomposizione tridimensionale
Tavola 14	Opere di Urbanizzazione – VARIATA
Tavola 15	Opere di urbanizzazione – VARIATA
Tavola 16	Opere di Urbanizzazione – VARIATA
Tavola 17	Opere di Urbanizzazione – VARIATA
Tavola 18	Opere Pubbliche – Sezioni
Tavola 19	Opere pubbliche – Particellare
Tavola 20	Opere pubbliche – Particellare
Tavola 21	Opere pubbliche – Documentazione Catastale

RELAZIONI

Relazione Tecnica storico-urbanistica – RTSU
 Relazione geologica ai sensi del DPGR 53/R/2011
 Integrazione inerente la verifica di coerenza e la LR 41 del 24 luglio 2018
 Valutazione clima acustico
 Relazione sulle condizioni alla trasformazione derivanti dalla Valutazione Ambientale

COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE

FASCICOLO PARERI PREVENTIVI ENTI

Rete ENEL - Rete di adduzione acqua - Rete fognaria - Rete gas - Rete Telecom

CERTIFICAZIONI

Certificazione di Avvenuta bonifica Stralcio 1 – Circondario Empolese-Valdelsa

DICHIARAZIONI

Dichiarazione di conformità, Schema Grafico ai sensi della L.13/89, D.M. 236/89 - D.P.R. 503/96 –D.P.G.R. 29/07/09 n.41/R

Calcolo del coefficiente moltiplicatore

Determinazione del contributo straordinario

Edilizia convenzionata – calcolo del coefficiente moltiplicatore

NORME TECNICHE ATTUAZIONE – VARIATA

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA

BOZZA CONVENZIONE EDILIZIA SOCIALE (SOCIAL HOUSING)

FASCICOLO DATI CATASTALI

Empoli, 02/04/2019

Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione