

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
(Ex Progetto preliminare ai sensi dell'art. 17 del DPR 207/2010)

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



Comune di Empoli
Progetto di innovazione urbana

Complesso di San Giuseppe (ex-convitto infermieri)

OPERAZIONI: SISTEMA DELLE CORTI E DELLE CONNESSIONI PUBBLICHE (S08c), URBAN CENTER (S07), SISTEMA DELL'INCLUSIONE SOCIALE (S04b), SMART LIBRARY (S10b), ECO-EFFICIENTAMENTO DEL COMPLESSO SAN GIUSEPPE (S11c), ECO-EFFICIENTAMENTO IMPIANTISTICO (S12d)



C o m u n e d i E m p o l i

Via G. Del Papa, 41 - 50053 Empoli (FI)

Telefono: 0571 757999 | Fax: 0571 757633 | e-mail: urp@comune.empoli.fi.it

HOPE Home of People and Equality
Progetto di Innovazione Urbana

<http://www.comune.empoli.fi.it/hope/home-hope.htm>



Comune di Empoli
Progetto di innovazione urbana

COMPLESSO SAN GIUSEPPE, EX-CONVITTO

Sistema delle corti e delle connessioni pubbliche (s08c)
Urban center (s07) - Inclusione sociale (s04b)
Smart library (s10b)
Eco-efficiamento del complesso san giuseppe (s11c)
Eco-efficiamento impiantistico (s12d)

INDICE

PREMESSA	3
1. OBIETTIVI E DESCRIZIONE PUNTUALE DEL PROGETTO	4
2. PIANO PARTICELLARE PRELIMINARE DELLE AREE	8
3. RELAZIONE GEOLOGICA, GEOTECNICA, SISMICA	8
4. CONTESTO ED ILLUSTRAZIONE DELLO STATO DI FATTO	8
5. STUDIO PRELIMINARE DI INSERIMENTO URBANISTICO	9
5.1. COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	9
5.2. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
6. ARCHITETTURA E FUNZIONALITÀ DELL' INTERVENTO	12
7. CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO	15
8. PRIME INDICAZIONI PER LA STESURA DEL PIANO DI SICUREZZA	17

COMPLESSO SAN GIUSEPPE, EX-CONVITTO

Sistema delle corti e delle connessioni pubbliche (s08c)
Urban center (s07) - Inclusione sociale (s04b)
Smart library (s10b)
Eco-efficiamento del complesso san giuseppe (s11c)
Eco-efficiamento impiantistico (s12d)

PREMESSA

La presente relazione tecnica, redatta in conformità alle indicazioni contenute nel DM 207/2010, riguarda il **recupero funzionale del complesso San Giuseppe, Ex-convitto infermieri, a Empoli (FI)**. La relazione viene sviluppata facendo riferimento alle operazioni: **“Sistema delle corti e delle connessioni pubbliche” (s08c), “Urban center” (s07), “Inclusione sociale” (s04b), “Smart library” (s10b), “Eco-efficiamento del complesso san giuseppe” (s11c), “Eco-efficiamento impiantistico” (s12d).**

Il progetto preliminare opera sia in continuità con il progetto di fattibilità redatto in fase di candidatura che in revisione degli elementi progettuali definiti dal progetto di fattibilità integrando gli aspetti tecnici, amministrativi ed economici che sono emersi nella fase di sviluppo del processo di progettazione del progetto di innovazione urbana.

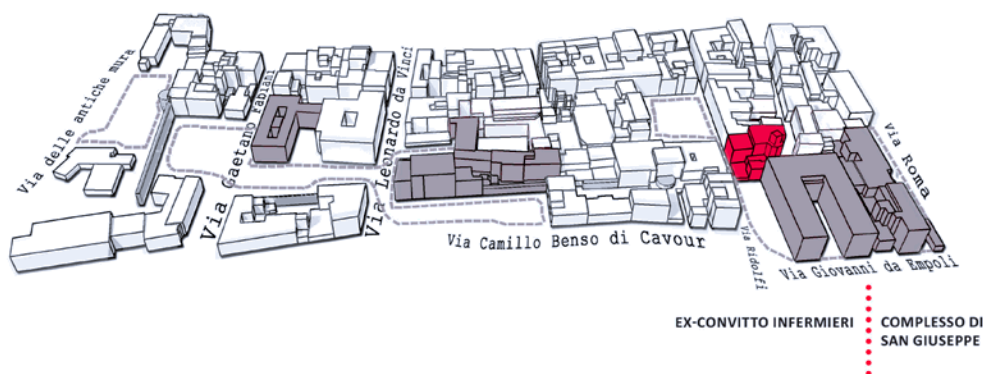


Figura 1 - COMPLESSO SAN GIUSEPPE, EX-CONVITTO INFERMIERI



Figura 2 – INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO SAN GIUSEPPE, EX-CONVITTO INFERMIERI

1. OBIETTIVI E DESCRIZIONE PUNTUALE DEL PROGETTO

Il progetto prevede la rigenerazione dell'ex-conffitto infermieri facente parte del complesso San Giuseppe, sulla base dello studio di fattibilità redatto dal Comune di Empoli in occasione del **Progetto di Innovazione Urbana "HOPE - Home Of People and Equality"**. Il progetto è stato ammesso alla fase di co-progettazione dalla Regione Toscana con decreto del presidente della giunta regionale n. 4718 del 21/06/2016.

Il recupero dell'edificio, caratterizzato da interventi finalizzati al consolidamento statico ed alla valorizzazione storica dell'edificio, ha l'obiettivo di realizzazione di un polo creativo multidisciplinare, aperto alla città, in cui le nuove attività vivranno in stretta sinergia con quelle esistenti; tutte le funzioni saranno fortemente integrate con il resto della città e con il Sistema degli Spazi Aperti (S09) attraverso il **"Sistema di Corti e Connessioni Pubbliche" (S08c)**, che renderanno l'intero complesso un luogo dinamico e permeabile, aperto alla cittadinanza.

Nello specifico dell'intervento, si prevede a piano terra e in una porzione del secondo piano la realizzazione dell' **"Urban center" (S07)**; al primo piano l'inserimento del sistema dell' **"Inclusione sociale" (S04b)**; al terzo e quarto piano la realizzazione della **"Smart Library" (S10b)**.

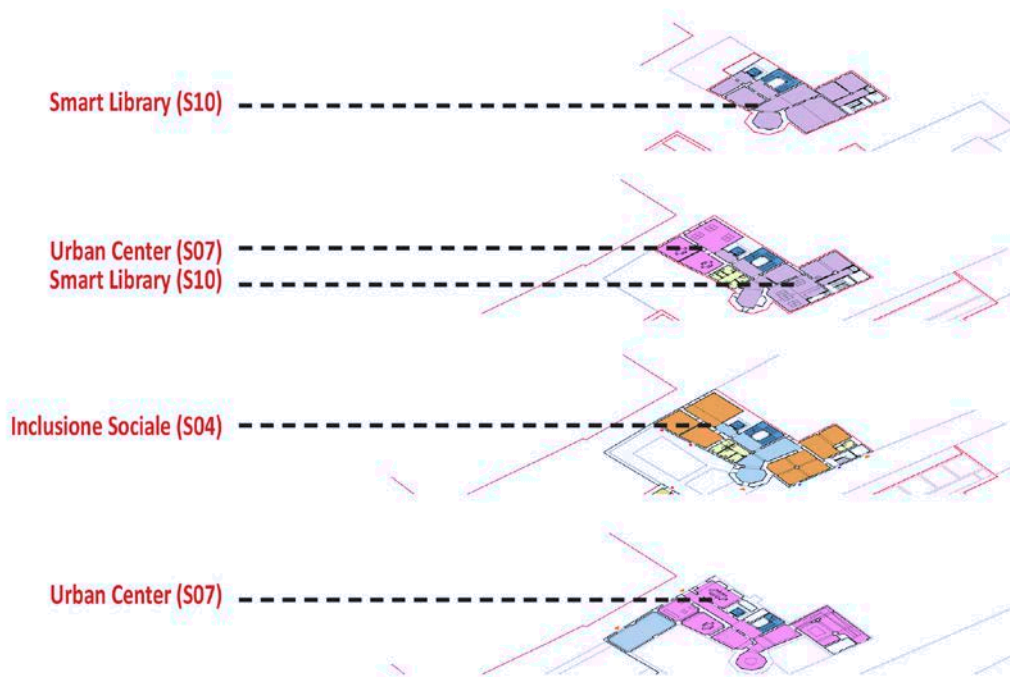


Figura 3 – OPERAZIONI :SISTEMA DELLE CORTI E DELLE CONNESSIONI PUBBLICHE (S08c), URBAN CENTER (S07), SISTEMA DELL'INCLUSIONE SOCIALE (S04b), SMART LIBRARY (S10b)

Il sistema dedicato all' **"Inclusione sociale" (S04b)** tende a rispondere alla crescente richiesta di spazi per attività di animazione e partecipazione collettiva. La ricchezza civica di Empoli è ben espressa dal numero di associazioni che operano nel territorio attive in ogni settore, dal sociale, al culturale e al tempo libero, per



Comune di Empoli
Progetto di innovazione urbana

COMPLESSO SAN GIUSEPPE, EX-CONVITTO

Sistema delle corti e delle connessioni pubbliche (s08c)
Urban center (s07) - Inclusione sociale (s04b)
Smart library (s10b)
Eco-efficientamento del complesso san giuseppe (s11c)
Eco-efficientamento impiantistico (s12d)

questo l'obiettivo non è solo quello di fornire uno spazio ai numerosi soggetti associativi che oggi non hanno sede, ma creare collaborazioni e investire in luoghi che si trasformino in veri e propri incubatori di idee.

Il tutto è previsto in stretta relazione con l'Urban Center (S07) e l'ampliamento della Biblioteca (S10b), verranno quindi realizzati spazi dedicati all'inclusione sociale e allo scambio intergenerazionale (centro interculturale; Università dell'Età Libera; Caffè delle mamme)

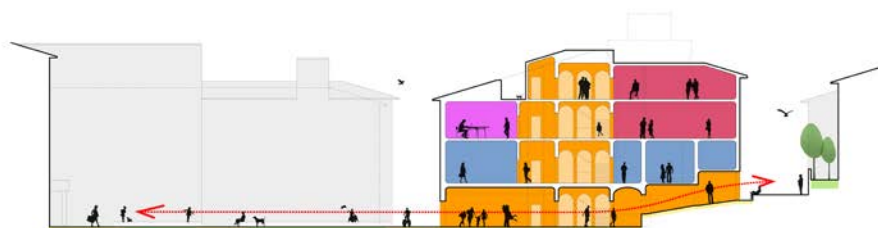


Figura 4 - SEZIONE / STATO DI PROGETTO

L'intervento dell' **"Urban center" (S07)** prevede la realizzazione di una serie di spazi finalizzati a incentivare il rapporto tra il Comune e la cittadinanza nei processi di costruzione delle politiche urbane e nelle pratiche di trasformazione della città, dove istituzioni, cittadini e attori locali possano costruire un dialogo costante, trasparente e partecipato per il territorio Empolese.

L'Urban Center rappresenta un punto di fondamentale importanza posizionandosi a piano terra e nel secondo piano dell'ex-convitto come nodo di collegamento tra la zona pedonale del centro cittadino con Piazza del Popolo (S09) e via Paladini punto d'accesso al complesso S.Giuseppe, nuova centralità urbana ricca di servizi dedicati alla cultura e alla socialità.

Il progetto prevede il recupero degli spazi che si affacciano su via Ridolfi, destinati a Info point per la mobilità e sale polivalenti per luoghi d'incontro dedicati in particolare alle trasformazioni future della città. Gli spazi saranno collegati realizzando un percorso espositivo per mostre temporanee che connette Piazza del Popolo con via Paladini. Al piano secondo saranno poi allestiti degli Smart Lab, sale da assegnare a giovani e imprese del territorio per sviluppare progetti innovativi per la città.

L'operazione della **"Smart library" (S10b)** si pone come obiettivo il potenziamento dell'offerta culturale e sociale ad un maggior numero di utenti, per rispondere al bisogno crescente di cultura, formazione permanente e tempo libero.

La crescita del numero di utenti della Biblioteca con 192704 accessi registrati nel 2015 e la richiesta di servizi innovativi tesi a soddisfare un pubblico giovane (medioteca, media Library on line, Gaming, coaching), rende necessari l'individuazione di spazi; questi verranno localizzati al terzo e quarto piano del complesso Ex-convitto infermieri.

L'intervento del **"sistema delle corti e delle connessioni pubbliche" (S08c)** si inserisce in un progetto complessivo dello spazio pubblico che rappresenta l'elemento cardine del percorso di rigenerazione urbana previsto per la città di Empoli. La finalità principale consiste nella realizzazione di un ambiente urbano sicuro e fruibile per tutte le tipologie di utenti attraverso l'applicazione di una filosofia progettuale ispirata ai principi del *design for all*.



Comune di Empoli

Progetto di innovazione urbana

COMPLESSO SAN GIUSEPPE, EX-CONVITTO

Sistema delle corti e delle connessioni pubbliche (s08c)

Urban center (s07) - Inclusione sociale (s04b)

Smart library (s10b)

Eco-efficiamento del complesso san giuseppe (s11c)

Eco-efficiamento impiantistico (s12d)

In particolare per gli spazi dell'ex-convitto si è deciso di recuperare lo spazio esterno tra l'ex-convitto infermieri e l'ospedale attraverso la demolizione di alcune superfetazioni incoerenti con il tessuto storico per realizzare la nuova terrazza del bastione.

La riduzione del consumo energetico ed il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici sono tra gli obiettivi principali posti dall'Unione Europea per contrastare i cambiamenti climatici, l'aumento della temperatura globale e la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra. In tal senso risulta essenziale il riferimento alla normativa nazionale sul risparmio energetico (dlgs. 195/2005 e successive modifiche ed integrazioni) ed alle due Direttive europee: la Direttiva 2010/31/UE "Energy Performance of Building Directions" (EPBD) e la Direttiva 2012/27/UE "Energy Efficiency" (EE).

Nel 2012 in Italia gli edifici sono stati responsabili del 36% del consumo complessivo di energia (fonte: CRESME 2012 - Ministero dello Sviluppo Economico); diventano quindi di primaria importanza le politiche di rigenerazione energetica che le amministrazioni pubbliche attuano sui propri edifici, come esempi e casi pilota per l'applicazione dei principi di eco-efficienza.

L'obiettivo principale dell'operazione di **"Eco-efficiamento del complesso San Giuseppe" (S11c)** è di realizzare una "rigenerazione profonda" del complesso di ex-convitto infermieri, con particolare attenzione all'involucro edilizio, stabilendo degli obiettivi prestazionali riconducibili al Protocollo ITACA. La scelta di operare in modo specifico in questo complesso è dettata dalla necessità di rendere eco-efficienti molte parti dell'edificio non comprese nelle operazioni del PIU, in quanto esistenti o destinate ad attività, seppur di pubblica utilità, non riconducibili alle linee di azione del bando.

Questa operazione si inserisce nella strategia multi-livello di rigenerazione energetica del PIU, che oltre alla presente operazione prevede altre due tipologie d'intervento, focalizzate a ottenere due diversi livelli prestazionali:

- operazioni di ristrutturazione edilizia con incremento delle prestazioni energetiche, estese su tutti gli edifici oggetto di interventi (S01/02/03/04a,b/05/06/07/08a,b,c/10a,b), finanziate all'interno dei singoli edifici;
- operazione di "efficientamento impiantistico", con l'apporto di energia prodotta da fonti rinnovabili, nei principali complessi dell'area d'intervento oggetti di riqualificazione e ristrutturazione edilizia (vedi scheda S12a,b,c,d).

L'operazione di eco efficientamento tiene conto del contesto storico dei singoli edifici del complesso, oltre che delle sue caratteristiche architettoniche ed edilizie, in particolare:

- analizzando la relazione costi/benefici per l'individuazione della precisa tipologia di interventi da realizzare;
- integrando quanto più possibile gli interventi per l'efficienza energetica agli interventi strutturali e architettonici previsti nelle singole operazioni di ristrutturazione;
- integrando pienamente l'operazione di efficientamento impiantistico (Scheda S12).

Gli interventi specifici sull'involucro edilizio sono:

- coibentazione (interna) delle pareti perimetrali; le tipologie e caratteristiche dello strato coibente saranno valutate per ogni sezione tipo delle pareti esterne;
- recupero o sostituzione degli infissi esistenti con infissi a taglio termico e ridotta trasmittanza. Per gli infissi in legno sarà preferibile migliorare le prestazioni energetiche con l'inserimento di vetri basso-emissivi e guarnizioni; quando non presenti elementi di pregio sarà preferibile la sostituzione con infissi in PVC, rivestiti in legno ove necessario, con caratteristiche di trasmittanza adeguate;
- coibentazione della copertura. Dovrà essere garantita la tipologia esistente di manto di copertura, posizionando lo strato coibente tra il manto e la struttura portante. Ove possibile dovrà essere realizzato un tetto ventilato;
- coibentazione del primo solaio. Quando le caratteristiche tipologiche e storiche della pavimentazione lo permettono, dovrà essere realizzato un adeguato strato coibente del primo solaio di ogni edificio.

Sulla stessa linea si inserisce l'operazione di **"Eco-efficiamento impiantistico" (S12d)** che ha lo scopo di ottenere un riscaldamento e raffreddamento "efficienti" (secondo la definizione al punto ii) dell'art. 4 del



Comune di Empoli
Progetto di innovazione urbana

COMPLESSO SAN GIUSEPPE, EX-CONVITTO

Sistema delle corti e delle connessioni pubbliche (s08c)
Urban center (s07) - Inclusione sociale (s04b)
Smart library (s10b)
Eco-efficiamento del complesso san giuseppe (s11c)
Eco-efficiamento impiantistico (s12d)

DLgs 102/2014), con l'apporto di energia prodotta da fonti rinnovabili, nello specifico il solare termico, nei principali complessi dell'area d'intervento oggetti di riqualificazione e ristrutturazione edilizia: il Complesso in p.za XXIV Luglio, il Complesso degli Agostiniani (Biblioteca), il Complesso di San Giuseppe.

Anche questa operazione si inserisce nella strategia multi-livello di rigenerazione energetica del PIU, che oltre alla presente operazione prevede altre due tipologie d'intervento, focalizzate a ottenere due diversi livelli prestazionali:

- operazioni di ristrutturazione edilizia con incremento delle prestazioni energetiche, estese su tutti gli edifici oggetto di interventi (S01/02/03/04a,b/05/06/07/08a,b,c/10a,b), finanziate all'interno dei singoli edifici;
- operazione di "rigenerazione energetica", con particolare attenzione all'involucro edilizio, applicate all'intero complesso di San Giuseppe (vedi scheda S12a,b,c,d)

INTERVENTI EDILIZI E ARCHITETTONICI	LIVELLO DI PRESTAZIONE MEDIO Interventi edilizi e architettonici di primo livello, con prestazione energetica "standard", che seguono le normative nazionali e le prescrizioni di legge, previsti e computati nelle singole operazioni.	S01 - CASA DELLA SALUTE
		S02 - CONDOMINIO SOLIDALE
		S10 a,b - SMART LIBRARY
	LIVELLO DI PRESTAZIONE ALTO Interventi edilizi e architettonici di secondo livello, con particolare attenzione all'involucro edilizio, che seguono operazioni di eco-efficiamento "profonde": - coibentazione (interna o esterna) delle pareti perimetrali; - recupero o sostituzione degli infissi esistenti con infissi a taglio termico e ridotta trasmittanza; - coibentazione della copertura; - coibentazione del primo solaio.	S11a,b,c - RIGENERAZIONE ENERGETICA DEL COMPLESSO DI SAN GIUSEPPE
INTERVENTI IMPIANTISTICI	LIVELLO DI PRESTAZIONE MEDIO Interventi impiantistici di primo livello, finalizzati a ottimizzare la rete e direttamente collegati ai lavori di ristrutturazione edilizia delle singole operazioni: - ottimizzazione delle reti di distribuzione di acqua calda; - realizzazione di canalizzazioni per transiti di aria; - isolamento termico delle tubature esistenti - eventuale sostituzione degli elementi radianti con pannelli o sistemi di condizionatori d'aria.	S01 - CASA DELLA SALUTE
		S02 - CONDOMINIO SOLIDALE
		S03 - CO-WORKING
		S04a,b - INCLUSIONE SOCIALE
		S05 - MUSEI DIDATTICI
		S06 - CAFFETTERIA E SPAZIO RISTORO
		S07 - URBAN CENTER
		S10a,b - SMART LIBRARY
	LIVELLO DI PRESTAZIONE ALTO Interventi impiantistici di secondo livello, finalizzati a ottenere un riscaldamento e raffreddamento "efficienti", con l'apporto di energia prodotta da fonti rinnovabili.	S12a - ECO-EFFICIENTAMENTO IMPIANTISTICO DEGLI EDIFICI PUBBLICI - XXIV LUGLIO
		S12b - ECO-EFFICIENTAMENTO IMPIANTISTICO DEGLI EDIFICI PUBBLICI - EX OSPEDALE
		S12c - ECO-EFFICIENTAMENTO IMPIANTISTICO DEGLI EDIFICI PUBBLICI - BLOCCO EST
		S12d - ECO-EFFICIENTAMENTO IMPIANTISTICO DEGLI EDIFICI PUBBLICI - EX CONVITTO
		S12e - ECO-EFFICIENTAMENTO IMPIANTISTICO DEGLI EDIFICI PUBBLICI - AGOSTINIANI

Tabella 1 – STRATEGIA DI ECO-EFFICIENTAMENTO MULTILIVELLO



Comune di Empoli

Progetto di innovazione urbana

COMPLESSO SAN GIUSEPPE, EX-CONVITTO

Sistema delle corti e delle connessioni pubbliche (s08c)

Urban center (s07) - Inclusione sociale (s04b)

Smart library (s10b)

Eco-efficiamento del complesso san giuseppe (s11c)

Eco-efficiamento impiantistico (s12d)

2. PIANO PARTICELLARE PRELIMINARE DELLE AREE

Per il piano particellare preliminare si rimanda all'allegato n.1.

3. RELAZIONE GEOLOGICA, GEOTECNICA, SISMICA

Per la relazione geologica, geotecnica e sismica si rimanda all'allegato n.2.

4. CONTESTO ED ILLUSTRAZIONE DELLO STATO DI FATTO

Il complesso nominato Ex-convitto infermieri si trova all'angolo sud-orientale del centro storico di Empoli, racchiuso nel lotto formato da via Giovanni del Papa a nord, via Ridolfi con piazza del Popolo a ovest, via Paladini a est e via Cavour a sud, per un'area di circa 1330 metri quadri.

Esso risulta parte integrante del macro sistema del Complesso S.Giuseppe; attualmente risulta abbandonato da anni e versa in pessimo stato di conservazione. Le problematiche maggiori riguardano le coperture, la parte terminale della torre e alcune strutture orizzontali che hanno subito dei cedimenti.

Il complesso si sviluppa su 4 livelli principali collegati da due vani scala, è composto da tre corpi di fabbrica sviluppati in aderenza e direttamente collegati al Complesso S.Giuseppe. L'elemento di maggior pregio storico è rappresentato dalla Torre dei Righi angolare della cerchia muraria del '300. L'immagine complessiva del corpo originale in mattoni è stato alterato nel tempo da interventi impropri con addizioni incoerenti e superfetazioni. La Torre rappresenta una delle testimonianze storiche più importanti della città sviluppata in continuità con le tracce del bastione mediceo.

Gli altri corpi di fabbrica, in aderenza al tracciato delle mura trecentesche e della torre, si distinguono nel blocco immediatamente adiacente alla torre che presenta un prospetto su via Ridolfi con aperture a piano terra disomogenee rispetto all'assetto originale dell'edificio affacciato su Piazza del Popolo (S09) e nel blocco prospiciente via Paladini realizzato con murature in massello d'arno.

COMPLESSO SAN GIUSEPPE, EX-CONVITTO

Sistema delle corti e delle connessioni pubbliche (s08c)
Urban center (s07) - Inclusione sociale (s04b)
Smart library (s10b)
Eco-efficiamento del complesso san giuseppe (s11c)
Eco-efficiamento impiantistico (s12d)



Figura 2 – SCORCIO DEL COMPLESSO DA VIA RIDOLFI

5. STUDIO PRELIMINARE DI INSERIMENTO URBANISTICO

5.1. COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Gli interventi **“Sistema delle corti e delle connessioni pubbliche” (S08c)**, **“Urban center” (s07)**, **“Inclusione sociale” (S04b)**, **“Smart library” (s10b)**, si pongono in piena coerenza con:

- **il Piano Regionale di Sviluppo** che assume come obiettivo generale e prioritario il rilancio dello sviluppo economico della nostra regione, attraverso la crescita di tutti i comparti del sistema produttivo, come condizione per aggiornare e ridefinire il modello di coesione sociale che caratterizza la Toscana;
- **Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico** che individua tra le proprie invarianti strutturali il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani, struttura dominante del paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Ai sensi del PIT vigente il consolidamento e potenziamento del carattere policentrico non può prescindere da una maggiore accessibilità alle funzioni urbane allocate nelle diverse città e una maggiore capacità di accogliere diversità e pluralità di visioni e di talenti e professioni, insieme ad una più agevole e duttile mobilità interna, sia nei collegamenti interurbani sia nell'offerta residenziale, cioè



Comune di Empoli

Progetto di innovazione urbana

COMPLESSO SAN GIUSEPPE, EX-CONVITTO

Sistema delle corti e delle connessioni pubbliche (s08c)

Urban center (s07) - Inclusione sociale (s04b)

Smart library (s10b)

Eco-efficientamento del complesso san giuseppe (s11c)

Eco-efficientamento impiantistico (s12d)

in una congrua disponibilità di case anche sperimentando modalità innovative di coinvolgimento dell'utenza in processi e stili di vita non convenzionali (cohousing, condomini solidali);

- **Il Piano territoriale di Coordinamento Provinciale** che specifica gli approfondimenti da effettuare in sede di pianificazione comunale, nell'ambito di interventi di riqualificazione dei centri storici: verificando che qualsiasi forma di intervento proposta nella zona A comporti la conservazione e salvaguardia dell'esistente;
- **Il Piano Strutturale comunale** che individua come obiettivo prioritario il miglioramento della qualità urbana delle parti storiche o consolidate e affronta il nodo problematico della crescita del patrimonio degradato e inutilizzato, soprattutto nel centro storico di Empoli e nel contempo la questione della mediocre qualità dello spazio pubblico, che spesso contribuisce alla tendenza al degrado edilizio e comunque costituisce un elemento importante della qualità urbana nel suo complesso, direttamente avvertita dai cittadini nella loro vita quotidiana.
- **Il Regolamento urbanistico vigente e adottato** che ha come obiettivo la rivitalizzazione del Centro Storico proprio attraverso un nuovo e più forte inserimento nel circuito delle relazioni urbane significative, nonché un rinnovamento del suo ruolo e funzioni, attuando misure che indichino un'inversione della tendenza che negli ultimi decenni ha portato delle zone periferiche della città ad essere maggiormente attrattive del centro stesso. La localizzazione di importanti funzioni pubbliche nel Centro storico e in particolare degli spazi aperti polivalenti e multiculturali e delle sedi di molte associazioni di volontariato sociale e culturale del territorio, persegue il duplice obiettivo di rendere appetibile e più vivibile per i residenti, anche appartenenti alle categorie più deboli, attuali e/o futuri la zona.

L'interventi di **"Eco-efficientamento del complesso San giuseppe" (S11c)** e **"Eco-efficientamento impiantistico" (S12d)** proposti per il complesso San Giuseppe, Ex-convitto infermieri si pongono in piena coerenza con:

- **Il Piano ambientale ed energetico regionale (PAER)** che definisce la politica ambientale regionale con la finalità ultima di tutelare e valorizzare le risorse ambientali nell'ottica di garantire uno sviluppo sostenibile regionale;
- **Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico** che tra i suoi obiettivi prioritari inserisce la tutela del paesaggio attraverso uno sviluppo sostenibile e rinnovabile;
- **Il Piano territoriale di Coordinamento Provinciale** che specifica gli approfondimenti da effettuare in sede di pianificazione comunale, nell'ambito di interventi di riqualificazione dei centri storici, verificando che qualsiasi forma di intervento proposta nella zona A comporti la conservazione e salvaguardia dell'esistente;
- **Il Piano Strutturale comunale** che individua come priorità l'obiettivo di sostenibilità a scala urbana. Gli interventi sul patrimonio storico dovranno favorire il pieno utilizzo del patrimonio esistente, adottando criteri di progettazione bio-architettoneca e ad elevato risparmio energetico, al fine di permettere uno sviluppo sostenibile;
- **Il Regolamento urbanistico** ha come obiettivo delle trasformazioni edilizie le ristrutturazioni sul patrimonio edilizio sono progettate e messe in opera in modo tale da contenere, in relazione al progresso della tecnica ed in modo efficiente sotto il profilo dei costi, le necessità di consumo di energia, in attuazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia. La disciplina del RU raccomanda l'adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici e nelle aree esterne prescrive che tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione, appalto o installazione, dovranno essere eseguiti secondo criteri antinquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento ed a ridotto consumo energetico.



Comune di Empoli
Progetto di innovazione urbana

COMPLESSO SAN GIUSEPPE, EX-CONVITTO

Sistema delle corti e delle connessioni pubbliche (s08c)
Urban center (s07) - Inclusione sociale (s04b)
Smart library (s10b)
Eco-efficiamento del complesso san giuseppe (s11c)
Eco-efficiamento impiantistico (s12d)

5.2. CONFORMITÀ URBANISTICA

Il complesso S.Giuseppe è un bene culturale di cui all'art. 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, classificato dal Regolamento Urbanistico comunale come edificio di notevole valore storico ed artistico con grado di protezione a, pertanto gli interventi ammissibili saranno da classificarsi come restauro e risanamento conservativo, fermo restando il necessario nulla osta sul progetto da parte della competente Soprintendenza. Le trasformazioni sul complesso S.Giuseppe sono disciplinate da una Scheda norma n° 1.5 da attuarsi mediante un Piano di Recupero che preveda la rigenerazione del Complesso nel pieno utilizzo e nel rispetto delle tipologie e dei vincoli fisici e culturali, basandosi su una conoscenza dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e delle modalità d'uso del patrimonio storico. La disciplina di piano prevede che all'interno di complesso siano ammesse destinazioni pubbliche o di interesse pubblico.

Il progetto prevede l'inserimento delle seguenti funzioni/attività: aree destinate alle associazioni culturali e sociali; un museo paleontologico e archeologico, l'Urban Center, la Smart Library, aule co-working e laboratori; una caffetteria e spazio ristoro.

Le stesse risultano compatibili con le funzioni residenziali e di servizio svolte negli ambiti della conservazione e del restauro in quanto le prime quattro attività sono funzioni di attrezzature e servizi a destinazione pubblica.

Preso atto che in data 28 Novembre 2016 con Deliberazione Consigliare n. 106 è stata adottata la variante a carattere redazionale delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente e pertanto sono da applicarsi le misure di salvaguardia di cui all'Art. 4 del RUC. vigente ed adottato e quelle previste all'art. 103 della L.R. 65/2014 e s.m. e i., si rileva che il recupero del complesso ex S.Giuseppe, e l'inserimento delle funzioni elencate con cui il patrimonio edilizio del centro storico verrà arricchito, risultano coerenti e compatibili con la disciplina urbanistico-edilizia vigente ed adottata. In particolare:

I locali da destinarsi alle attività interculturali, **"Inclusione sociale" (S04b)**, ricadono in un Ambiti della conservazione e del restauro (art.45 delle Norme di RU) in zone per Attrezzature e servizi a scala comunale o territoriale (ambiti di attrezzature e servizi) - di cui agli art. 80 e seguenti delle Norme del RU - e la funzione di "servizi d'interesse pubblico" dei suddetti locali risulta compatibile con la suddetta zona urbanistica e con gli usi previsti dal Regolamento urbanistico e dal piano attuativo sopra richiamato

I locali da destinarsi alle attività delle associazioni **"Urban center" (S07)**, ricadono in un Ambiti della conservazione e del restauro (art.45 delle Norme di RU) in zone per Attrezzature e servizi a scala comunale (ambiti di attrezzature e servizi) - Uffici amministrativi di cui all'art. 84 delle Norme del Regolamento Urbanistico - e le funzioni di Urban center dei suddetti locali risulta compatibile con la suddetta zona urbanistica e con gli usi previsti dal Regolamento urbanistico e dal piano attuativo sopra richiamato.

I locali da destinarsi alle attività di **"Smart library" (S10b)** ricadono in ambiti della conservazione e del restauro (art.45 delle Norme di RU) in zone per attrezzature e servizi a scala territoriale (ambiti di attrezzature e servizi) - Istruzione, ricerca-pubblico di cui agli artt. 80/82 delle Norme del RU - e la destinazione ad attrezzature e servizi pubblici risulta compatibile con la suddetta zona urbanistica e con gli usi previsti dal Regolamento urbanistico e dal piano attuativo sopra richiamato.

Il **"Sistema delle corti e delle connessioni pubbliche" (S08c)** è classificato nelle Aree verdi e corti di pertinenza dell'edificato in un Ambiti della conservazione e del restauro (art.45 delle Norme di RU) in zone per Attrezzature e servizi a scala territoriale (ambiti di attrezzature e servizi) - Istruzione, ricerca - pubblico di cui all'art. 84 delle Norme del Regolamento Urbanistico - e le funzioni pubbliche risultano compatibili con la suddetta zona urbanistica e con gli usi previsti dal Regolamento urbanistico e dal piano attuativo sopra richiamato.

Le operazioni **"eco-efficiamento del complesso San Giuseppe" (S11c)** e **"eco-efficiamento impiantistico: San Giuseppe, ex-convitto infermieri" (S12d)** risultano conformi agli strumenti di

pianificazione in quanto adotta una nuova illuminazione, con sistemi per il risparmio energetico rispettosi dell'ambiente, è funzionale al raggiungimento dell'OT 4 "Sostenere la transizione verso un'economia a bassa emissione di carbonio in tutti i settori" con "l'efficienza energetica, la gestione intelligente dell'energia e l'uso dell'energia rinnovabile nelle infrastrutture pubbliche".

Gli interventi in progetto sono concepiti nel pieno rispetto dell'edificio di notevole valore storico ed artistico con grado di protezione a, classificati come restauro e risanamento conservativo, fermo restando il necessario nulla osta sul progetto da parte della competente Soprintendenza.

6. ARCHITETTURA E FUNZIONALITA' DELL' INTERVENTO

Il Complesso S.Giuseppe rappresenta una nuova centralità in grado di rivitalizzare la città in termini insediativi, socio-economici e ambientali grazie alla sua strategica ubicazione tra la stazione ferroviaria e il centro storico. Le unità funzionali previste nella rigenerazione degli immobili corrispondono il più possibile ai corpi di fabbrica originali spesso legati a interventi unitari di edificazione.

Per l'operazione **"Urban center" (S07)** l'edificio presenta le condizioni ottimali per sviluppare in modo eclettico e versatile le attività previste dalla nuova destinazione d'uso.

Nello specifico, il progetto prevede i seguenti interventi:

- il recupero degli spazi affacciati su via Ridolfi (stanze voltate occupate un tempo da attività commerciali che hanno parzialmente stravolto il prospetto a piano terra) con il ripristino delle aperture originali qualificate dalla presenza del nuovo accesso alla struttura. Gli spazi recuperati (65 mq) saranno destinati a spazi d'incontro e sale polivalenti, ufficio mobilità e centro documentazione urbano digitale a servizio della città;
- lo sviluppo di un percorso pubblico tra Piazza del Popolo e via Paladini recuperando il corpo scala storico e introducendo un nuovo vano ascensore. Il collegamento verrà garantito dalla messa in rete delle sale dei vecchi magazzini (circa 130 mq), recuperati e dotati di una nuova rampa, che ospiteranno mostre temporanee, progetti per la città;
- la realizzazione al secondo piano di tre sale da destinare a Smart Lab (85 mq) luogo aperto a cittadini, esperti e associazioni per attività di dibattito e confronto sulla città, laboratori di quartiere, politiche e progetti innovativi in diretta relazione con le azioni dedicate alla cultura e all'ampliamento della biblioteca (S10a).



Figura 3 – PIANTA PIANO TERRA – PRIMO PIANO / STATO DI PROGETTO "URBAN CENTER" (S07)

Nell'operazione **"Smart Library" (S10b)** è previsto il recupero della Torre dei Righi come ingresso principale alla struttura e area accoglienza al primo piano da via Paladini (60mq). La realizzazione di sale gaming,

COMPLESSO SAN GIUSEPPE, EX-CONVITTO

Sistema delle corti e delle connessioni pubbliche (s08c)
Urban center (s07) - Inclusione sociale (s04b)
Smart library (s10b)
Eco-efficiamento del complesso san giuseppe (s11c)
Eco-efficiamento impiantistico (s12d)

postazioni documentarie, spazio coaching, front office al secondo piano (cc. 150 mq). Sale lettura, uffici e archivi al terzo piano (cc. 250 mq).

Il Complesso San Giuseppe rappresenta un nodo strategico per la rigenerazione dell'intero sistema insediativo empolesse grazie alla sua posizione baricentrica tra la stazione ferroviaria ed il centro storico che ne definisce il ruolo di porta d'accesso naturale alla città.

La riorganizzazione degli spazi interni connesso ad un potenziamento funzionale della struttura è strettamente legato anche ad una sua apertura fisica verso la città che da una parte la integri con il sistema dello spazio pubblico (S09) ed i principali percorsi pedonali e ciclabili della città. Dall'altra, renda indipendenti le destinazioni d'uso esistenti e di previsione nel Complesso, garantendone la piena fruibilità e facilità gestionale.



Figura 7 – PIANTE PIANO SECONDO - PIANO TERZO / STATO DI PROGETTO "SMART LIBRARY" (S10b)



Comune di Empoli
Progetto di innovazione urbana

COMPLESSO SAN GIUSEPPE, EX-CONVITTO

Sistema delle corti e delle connessioni pubbliche (s08c)
Urban center (s07) - Inclusione sociale (s04b)
Smart library (s10b)
Eco-efficiamento del complesso san giuseppe (s11c)
Eco-efficiamento impiantistico (s12d)

Il progetto **“Inclusione sociale” (S04b)** prevede il recupero del primo piano dell'edificio dell'ex Convitto infermieri ponendosi in stretta relazione con le destinazioni d'uso previste con particolare riferimento all'ampliamento della Biblioteca (S10a,b) e l'Urban Centre (S07). Sono previsti circa 200 mq per spazi da dedicare ad attività di integrazione culturale e sociale con sale polivalente e servizi come: il centro interculturale, l'Università dell'Età Libera e il Caffè delle mamme.

Gli spazi sono assolutamente indipendenti dal resto dell'edificio avendo gli accessi lungo via Paladini e nel terrazzo-giardino ottenuto dalla demolizione delle superfetazioni aderenti all'ex Convitto (S08c).

Nel dettaglio il progetto **“Sistema delle corti e delle connessioni pubbliche” (S08c)** prevede la creazione di un nuovo spazio pubblico, direttamente connesso ai principali assi di attraversamento del complesso, la terrazza del bastione (200 mq) verrà quindi realizzata attraverso le demolizioni delle superfetazioni insistenti sul vecchio terrapieno delle mura tra l'ex-convitto infermieri e l'ex-ospedale; infine tale spazio sarà messo in totale comunicazione con l'attuale piazzetta Paladini.



Figura 8 – PIANTA PIANO TERRA / STATO DI PROGETTO “INCLUSIONE SOCIALE” (S04b) – SISTEMA DELLE CORTI E DELLE CONNESSIONI PUBBLICHE (S08c)



Comune di Empoli
Progetto di innovazione urbana

COMPLESSO SAN GIUSEPPE, EX-CONVITTO

Sistema delle corti e delle connessioni pubbliche (s08c)
Urban center (s07) - Inclusione sociale (s04b)
Smart library (s10b)
Eco-efficiamento del complesso san giuseppe (s11c)
Eco-efficiamento impiantistico (s12d)

7. CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO

Il cronoprogramma di attuazione del progetto è stato redatto con cadenza trimestrale facendo riferimento alle singole Operazioni **“Sistema delle corti e delle connessioni pubbliche” (s08c)**, **“Urban center” (s07)**, **“Inclusione sociale” (s04b)**, **“Smart library” (s10b)**, **“Eco-efficiamento del complesso san giuseppe” (s11c)**, **“Eco-efficiamento impiantistico” (s12d)**.

Di seguito sono riportati i **cronoprogrammi di sintesi delle operazioni con cadenza trimestrale**:

-“Sistema delle corti e delle connessioni pubbliche” (s08c)

Denominazione Operazione	Ante	3 trim 2016	4 trim 2016	1 trim 2017	2 trim 2017	3 trim 2017	4 trim 2017	1 trim 2018	2 trim 2018	3 trim 2018	4 trim 2018	1 trim 2019	2 trim 2019
Sistema delle corti e delle connessioni pubbliche S08c			PP	PD				PE		AP		EL	
	3 trim 2019	4 trim 2019	1 trim 2020	2 trim 2020	3 trim 2020	4 trim 2020	1 trim 2021	2 trim 2021	3 trim 2021	4 trim 2021 (2)	Oltre		
				CO	ES								

(2) Le operazioni ammesse a finanziamento devono concludersi entro il 31/12/2021 (DGR 492/2015).

Legenda			
Progetto preliminare (PP)	Progettazione definitiva (PD)	Progettazione esecutiva (PE)	Procedure per aggiudicazione appalto (AP)
Esecuzione lavori (EL)	Collaudo/CRE (CO)	In esercizio (ES)	

-“Urban center” (s07)

Denominazione Operazione	Ante	3 trim 2016	4 trim 2016	1 trim 2017	2 trim 2017	3 trim 2017	4 trim 2017	1 trim 2018	2 trim 2018	3 trim 2018	4 trim 2018	1 trim 2019	2 trim 2019
Urban Center S07			PP	PD				PE		AP		EL	
	3 trim 2019	4 trim 2019	1 trim 2020	2 trim 2020	3 trim 2020	4 trim 2020	1 trim 2021	2 trim 2021	3 trim 2021	4 trim 2021 (2)	Oltre		
				CO	ES								

(2) Le operazioni ammesse a finanziamento devono concludersi entro il 31/12/2021 (DGR 492/2015).

Legenda			
Progetto preliminare (PP)	Progettazione definitiva (PD)	Progettazione esecutiva (PE)	Procedure per aggiudicazione appalto (AP)
Esecuzione lavori (EL)	Collaudo/CRE (CO)	In esercizio (ES)	

-“Inclusione sociale” (s04b)

Denominazione Operazione	Ante	3 trim 2016	4 trim 2016	1 trim 2017	2 trim 2017	3 trim 2017	4 trim 2017	1 trim 2018	2 trim 2018	3 trim 2018	4 trim 2018	1 trim 2019	2 trim 2019
Sistemi dell'inclusione sociale S04b			PP	PD				PE		AP		EL	
	3 trim 2019	4 trim 2019	1 trim 2020	2 trim 2020	3 trim 2020	4 trim 2020	1 trim 2021	2 trim 2021	3 trim 2021	4 trim 2021 (2)	Oltre		
				CO	ES								

(2) Le operazioni ammesse a finanziamento devono concludersi entro il 31/12/2021 (DGR 492/2015).

Legenda			
Progetto preliminare (PP)	Progettazione definitiva (PD)	Progettazione esecutiva (PE)	Procedure per aggiudicazione appalto (AP)
Esecuzione lavori (EL)	Collaudo/CRE (CO)	In esercizio (ES)	

- “Smart library” (s10b)

Denominazione Operazione	Ante	3 trim 2016	4 trim 2016	1 trim 2017	2 trim 2017	3 trim 2017	4 trim 2017	1 trim 2018	2 trim 2018	3 trim 2018	4 trim 2018	1 trim 2019	2 trim 2019
Smart Library S10b			PP	PD				PE		AP		EL	
	3 trim 2019	4 trim 2019	1 trim 2020	2 trim 2020	3 trim 2020	4 trim 2020	1 trim 2021	2 trim 2021	3 trim 2021	4 trim 2021 (2)	Oltre		
				CO	ES								

(2) Le operazioni ammesse a finanziamento devono concludersi entro il 31/12/2021 (DGR 492/2015).

Legenda			
Progetto preliminare (PP)	Progettazione definitiva (PD)	Progettazione esecutiva (PE)	Procedure per aggiudicazione appalto (AP)
Esecuzione lavori (EL)	Collaudo/CRE (CO)	In esercizio (ES)	

“Eco-efficiamento del complesso san giuseppe” (s11c)

Denominazione Operazione	Ante	3 trim 2016	4 trim 2016	1 trim 2017	2 trim 2017	3 trim 2017	4 trim 2017	1 trim 2018	2 trim 2018	3 trim 2018	4 trim 2018	1 trim 2019	2 trim 2019
Eco-efficiamento del Complesso di San Giuseppe S11			PP	PD				PE		AP		EL	
	3 trim 2019	4 trim 2019	1 trim 2020	2 trim 2020	3 trim 2020	4 trim 2020	1 trim 2021	2 trim 2021	3 trim 2021	4 trim 2021 (2)	Oltre		
				CO	ES								

(2) Le operazioni ammesse a finanziamento devono concludersi entro il 31/12/2021 (DGR 492/2015).

Legenda			
Progetto preliminare (PP)	Progettazione definitiva (PD)	Progettazione esecutiva (PE)	Procedure per aggiudicazione appalto (AP)
Esecuzione lavori (EL)	Collaudo/CRE (CO)	In esercizio (ES)	



Comune di Empoli
Progetto di innovazione urbana

COMPLESSO SAN GIUSEPPE, EX-CONVITTO

Sistema delle corti e delle connessioni pubbliche (s08c)
Urban center (s07) - Inclusione sociale (s04b)
Smart library (s10b)
Eco-efficientamento del complesso san giuseppe (s11c)
Eco-efficientamento impiantistico (s12d)

“Eco-efficientamento impiantistico” (s12d)

Denominazione Operazione	Ante	3 trim 2016	4 trim 2016	1 trim 2017	2 trim 2017	3 trim 2017	4 trim 2017	1 trim 2018	2 trim 2018	3 trim 2018	4 trim 2018	1 trim 2019	2 trim 2019
Eco-efficientamento impianti degli edifici pubblici S12			PP	PD				PE		AP		EL	
	3 trim 2019	4 trim 2019	1 trim 2020	2 trim 2020	3 trim 2020	4 trim 2020	1 trim 2021	2 trim 2021	3 trim 2021	4 trim 2021 (2)	Oltre		
				CO	ES								

(2) Le operazioni ammesse a finanziamento devono concludersi entro il 31/12/2021 (DGR 492/2015).

Legenda			
Progetto preliminare (PP)	Progettazione definitiva (PD)	Progettazione esecutiva (PE)	Procedure per aggiudicazione appalto (AP)
Esecuzione lavori (EL)	Collaudo/CRE (CO)	In esercizio (ES)	

8. PRIME INDICAZIONI PER LA STESURA DEL PIANO DI SICUREZZA

Per le prime indicazioni per la stesura del piano di sicurezza si rimanda all'allegato n.3.