



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA
E POLITICHE ABITATIVE

Settore Pianificazione del Territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: Comune di Empoli (FI) – Piano urbanistico attuativo di cui alla scheda norma 7.1 con contestuale variante semplificata al RU - Adozione ai sensi dell'art. 30 della LR 65/2014 di cui alla DCC n. 86 del 25.10.2018 - Contributo regionale ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014

Il Comune di Empoli con D.C.C. n.86 del 25.10.2018 ha adottato un Piano Urbanistico Attuativo di cui alla scheda 7.1 e contestuale variante semplificata al R.U. vigente, riguardante i terreni un tempo occupati dalla vetreria Fiascai, oggi demolita. Il piano prevede, una volta terminata la bonifica in corso dei terreni, la realizzazione di 5 lotti residenziali ed un lotto promiscuo di edilizia residenziale convenzionata e commerciale, oltre che una piccola area adibita ad attrezzature di quartiere, per un totale di Sul residenziale-edilizia libera pari a 3.890mq, Sul residenziale-convenzionata pari a 1.100mq, Sul commerciale pari a 380mq e un immobile per attrezzature di quartiere pari a 150mq da realizzare e cedere gratuitamente al comune.

Il presente contributo, nel quale vengono esplicitati alcuni suggerimenti, viene formulato, ai sensi dell'art.53 della L.R. 65/2014, ai fini del miglioramento della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché dell'efficacia dell'azione amministrativa.

Si elencano di seguito i principali atti della pianificazione e programmazione regionale di riferimento per le verifiche di coerenza e compatibilità della variante in oggetto:

- **Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65** “Norme per il governo del territorio”;
- **PIT con valenza di piano paesaggistico**, approvato con D.C.R. n.37 del 27.03.2015 con particolare riferimento alla Disciplina d'uso della scheda di Ambito n. 6 Firenze-Prato-Pistoia;
- **DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R** e relativo Allegato 1.

Con riferimento alla documentazione presentata e in particolare alla disposizione planimetrica degli interventi previsti dal Piano Attuativo 7.1 meglio esplicitati nella Tavola 5 – Planimetria di progetto, si evince una riduzione della parte originariamente da destinare a verde attrezzato (4998,50mq a fronte dei 8348mq originari), la realizzazione dell'edificio di edilizia sociale, adiacente alle attività produttive esistenti, ed una nuova distribuzione degli edifici sull'intero comparto, con un aumento di Superficie territoriale da 20.745mq a 28.881,73mq . Rispetto alla proposta iniziale (TAV 1_RUC), la realizzazione dei nuovi edifici interessa anche l'ampia zona verde situata nel retro dell'edificato di via Bottego (particella 107), priva di residui edilizi e con caratteristiche analoghe al territorio agricolo.

Il PIT nella scheda d'ambito n. 6 Firenze-Prato-Pistoia, descrive obiettivi da perseguire e direttive per le aree con caratteristiche simili a quella oggetto del piano, di seguito riportate:

1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa, preservare e valorizzare gli spazi aperti ineditificati assicurandone la multifunzionalità, definire e qualificare i margini degli insediamenti all'interno della grande conurbazione della Piana e gli assi stradali di impianto storico.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA
E POLITICHE ABITATIVE

Settore Pianificazione del Territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Inoltre, il DPGR 32/R del 5 luglio 2017, all'art. 4 lett. h) e k) dell'Allegato 1, in merito alla riqualificazione del margine urbano e alla qualità degli insediamenti, pone particolare attenzione al rapporto tra edifici, retri urbani e territorio rurale e definisce in particolare azioni volte a:

h) la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale e in particolare tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano;

k) la riqualificazione dei margini urbani attraverso una progettazione dei fronti e dei retri urbani rivolti verso lo spazio agricolo che favorisca la creazione di elementi di connessione anche visuale e di attraversamento;

Entrando nel merito del Piano Attuativo in oggetto, ed in particolare nella valutazione del rapporto delle nuove previsioni edificatorie con la zona produttiva retrostante, si ritiene opportuno conservare la fascia di verde prevista nella scheda norma originale (VA) al fine di costituire un filtro tra gli edifici residenziali di progetto ed i fabbricati produttivi esistenti. Inoltre si ritiene la nuova configurazione planivolumetrica peggiorativa rispetto a quanto previsto dalla scheda norma vigente, in quanto una consistente parte di edificazione (in aggiunta al dimensionamento previgente) viene trasferita sul margine dell'area di intervento verso la campagna, la cui destinazione a verde (VA) era stata prevista proprio al fine di mitigare l'impatto visivo dell'intervento e di costituire una fascia di transizione verso l'area agricola retrostante.

Si ritiene pertanto opportuno valutare una diversa distribuzione planimetrica, concentrando gli interventi edilizi nell'attuale particella 50 ed eventualmente realizzare la parte residua di edifici, nella parte terminale della particella 107 (lungo via Bottego di fronte all'intersezione con via Pigafetta), nello spazio libero tra gli edifici esistenti. Tale ipotesi consente di evitare una eccessiva frammentazione del verde attrezzato previsto originariamente, permettendo al contempo una riqualificazione del fronte edilizio lungo via Bottego e una riduzione dell'attuale dispersione insediativa che caratterizza il contesto.

A tal proposito, e con particolare riferimento alle nuove previsioni infrastrutturali e alle modifiche delle infrastrutture esistenti, per quanto riguarda l'allargamento di via del Convento in cui si rileva la presenza del muro di cinta del bene culturale e paesaggistico con vincolo architettonico n.90480141525, si richiama l'obiettivo 2.6 della disciplina d'uso riferita all'ambito 6:

- nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico.

Il Settore Pianificazione del territorio che ha predisposto il contributo, è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale sul Governo del Territorio.

FT

Il responsabile della P.O. Toscana Centro
arch. Massimo Del Bono