



## **COMUNE DI EMPOLI**

**Settore II \_Suap \_Edilizia Privata e sicurezza**

**Settore III – Politiche territoriali**

Via Giuseppe Del Papa 41

50053 Empoli (Fi)

**Alla c.a. Ing. Alessandro Annunziati**

PEC: [comune.empoli@postacert.toscana.it](mailto:comune.empoli@postacert.toscana.it)

**Oggetto:** Area Ex VITRUM ubicata tra Via Ricasoli, Via Giovanni da Empoli e Via Curtatone e Montanara nel territorio comunale di Empoli – Piano Urbanistico Attuativo di cui alla scheda norma 1.2, posto in Empoli, in via G. Da Empoli, via Curtatone e Montanara, via Tripoli e via Ricasoli. Variante al PUA ai sensi dell'art. 112 della LRT 65/2014. **Richiesta di istanza per modifica degli impegni assunti nella convenzione stipulata tra il Comune di Empoli e la Società Vitrum srl.**

Considerato che con determina dirigenziale n. 458 del 19.04.2022 è stata approvata la documentazione tecnica inerente l'Analisi di Rischio sito specifica dell'area, assunta al protocollo n. 5059/2022 e successivamente integrata (prot. n. 18201/2022), approvando le Concentrazioni Soglie di Rischio (CSR) ivi indicate per la matrice di suolo;

L'iter del procedimento di bonifica è stato concluso ai sensi dell'art. 242 comma 5 del D.lgs 152/2006, fermo restando il rispetto delle prescrizioni impartite;

L'area è soggetta a ristrutturazione urbanistica tramite Piano di recupero, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, che prevede una futura destinazione dell'area assimilabile al residenziale (UTOE 1 – La città compatta, in Zona territoriale omogenea B, negli Ambiti: Zone di recupero - Br e Ambiti: Parcheggi (ambiti di attrezzature e servizi)

Il modello concettuale definitivo del sito si è basato sulle previsioni di scavo del progetto edilizio che prevede la realizzazione di un immobile con locali interrati destinati a parcheggio e, di conseguenza, la movimentazione di terre e riporti fino alla profondità di 4.5m e, per le aree superficiali circostanti l'immobile, ad oggi presenti, per lo spessore di 1 metro e successivo ripristino con materiale conforme;

Le simulazioni dell'Analisi di Rischio, predisposta dal proponente ai sensi del D.Lgs. 152/06, sono state condotte nei due scenari futuri denominati Scenario Edificato, relativo all'area ove verranno eseguiti gli scavi fino alla profondità di 4.5 m per la realizzazione dell'immobile e del relativo parcheggio interrato, e Scenario Esterni per l'area perimetrale ove verrà eseguito uno scavo di circa 1 metro, che sarà ripristinato con materiale conforme

**Vitrum Srl**

Via Pier della Francesca n. 39 - 59100 PRATO

alle CSC di cui alla Tabella 1 Colonna A, per la realizzazione delle aree a verde, degli accessi e dei parcheggi a raso;

A seguito delle modifiche legislative intervenute e delle nuove modalità procedurali previste l'utilizzazione edilizia dell'area potrà avvenire o a seguito della certificazione di avvenuta bonifica della medesima o con presa d'atto di non necessità d'intervento ovvero della corretta conclusione del procedimento e dovranno essere rispettate le previsioni di scavo del progetto edilizio, alla base del modello concettuale;

La società scrivente chiede a Codesto Spettabile Comune di prendere atto, di quanto al momento adempiuto in relazione al procedimento di bonifica, e di modificarne in parte i contenuti della Convenzione, prendendo altresì atto nella stessa delle prescrizioni che sono state impartite.

Rilevato che, nel rispetto del piano urbanistico approvato con deliberazione n. 43 del 21.07.2014, la società Vitrum, richiede altresì di poter realizzare i balconi come da schemi tipologici allegati (tav. 01 e 02) ad altezza di 3,50 mt da retro marciapiede, su tutti i fronti stradali, anche sui fronti di Via Curtatone e Montanara e di Via Giovanni da Empoli, e non solo, come già previsto, in corrispondenza del fronte via B. Ricasoli e di via Tripoli e questo, al fine di rendere tutti prospetti architettonicamente più armoniosi ed uniformarne le caratteristiche stilistiche;

Precisato che:

- gli edifici inseriti nel PUA non si affacciano direttamente sulla strada pubblica, bensì su spazi pedonali attrezzati con aiuole verdi, aree di sosta con sedute, dove non è possibile il transito di mezzi;

- l'unico accesso carrabile alla corte interna, accessibile ai mezzi di soccorso, o a mezzi di dimensioni superiori a quelle di una macchina, avviene sul lato del parcheggio pubblico posto su via Ricasoli, nel cui percorso di accesso non si trovano oggetti ad altezze inferiori a 5,00 ml.;

Nel rispetto del Piano Urbanistico approvato, la società Vitrum srl, chiede la possibilità di modificare/integrare due aspetti contenuti nell'art. 8 della NTA :

- garantire l'accesso principale ai fondi direzionali al piano terra dalla strada pubblica e non come previsto dalla corte interna, possibilità questa già prevista per i fondi a destinazione commerciale.
- Per garantire un migliore risultato compositivo dell'intero intervento, si chiede di poter ampliare la cromia dei prospetti esterni.

Occorre altresì correggere un mero errore materiale contenuto all'art. 1, punto 1.7, della convenzione, in quanto non corrispondente ai dettami legislativi regionali in materia di corresponsione del contributo concessorio e, precisamente.

**Vitrum Srl**

Via Pier della Francesca n. 39 - 59100 PRATO

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione tecnica, di seguito elencata che allega alla presente istanza, a firma dell'Architetto Fabio Alderotti .

Allegati:

**Allegato A** – Relazione tecnica

**Allegato B** – art. 6 NTA vigenti- sovrapposto-modificato

**Allegato C** – art. 8 NTA vigente –sovrapposto- modificato

**Elaborato Grafico 01** - Schemi tipologici edifici posti in via B. Ricasoli e di via Tripoli

**Elaborato Grafico 02** - Schemi tipologici edifici posti in via di Via Curtatone e Montanara e di Via Giovanni da Empoli;

Prato, 13/07/2022

Il Presidente della Vitrum srl

**Vitrum Srl**

Via Pier della Francesca n. 39 - 59100 PRATO