



PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA
**Rigenerazione urbana del complesso
San Giuseppe - recupero delle porzioni su via
Roma e via Giovanni da Empoli**



Ufficio Tecnico
maggio 2021

Responsabile Unico del Procedimento
ing. Roberta Scardigli

progetto
ing. Sara Malatesti
arch. Simone Scortecci

A. **relazione illustrativa generale**
STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

1. Introduzione

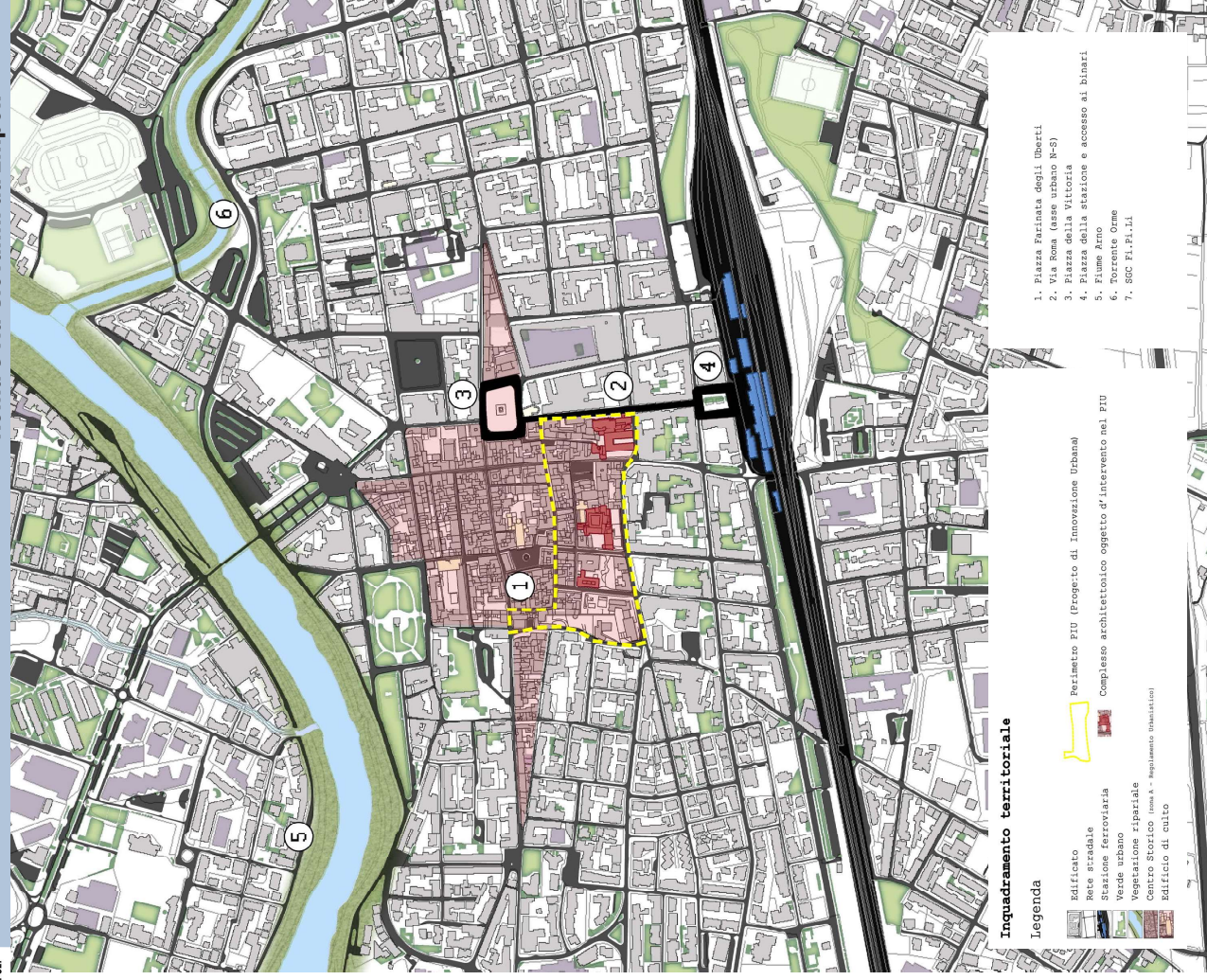
Il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica per il recupero del **Complesso di San Giuseppe a Empoli** si sviluppa all'interno di un percorso di riqualificazione dell'area avviato a partire dalla dismissione della sua funzione originaria, ovvero quella di Ospedale urbano.

L'intento prioritario del progetto è di rendere nuovamente disponibile ai cittadini una risorsa unica per il Centro Storico di Empoli.

DisMESSO nel 2008 il complesso, seppur parzialmente recuperato con funzioni strategiche di utilità pubblica e inserito nell'ambito del Progetto di Innovazione Urbana HOPE, a partire dal 2016, resta ancor oggi in larga parte non utilizzato e scarsamente accessibile da parte della città.

Nel corso degli ultimi anni sono stati sviluppati una serie di studi di fattibilità sull'area, basandosi sulle linee guida di un Progetto Unitario di Recupero del Complesso e sulla base di quanto definito nel Progetto d'Innovazione Urbana HOPE, presentato a gennaio 2016 per l'attribuzione dei fondi strutturali europei POR-FESR 2014-2020 destinati alla rigenerazione urbana. Il recupero del Complesso di San Giuseppe è stato infatti individuato come uno dei quattro "epicentri" di rigenerazione del progetto complessivo da 15 milioni di euro, che sulla base di una procedura competitiva ha ottenuto il cofinanziamento da parte della Regione Toscana di 4,8 milioni di euro. Per il complesso di San Giuseppe significa la realizzazione di una parte degli interventi previsti (oltre 2,5 milioni di euro di lavori da realizzare entro il 2022): uno spazio per il coworking, un'area caffetteria e ristoro, la riqualificazione degli spazi aperti di relazione, con particolare attenzione a quelli direttamente connessi con il resto della città.

Con il presente Progetto di Fattibilità si intende **completare** gli interventi sul Complesso di San Giuseppe, individuando le funzioni finalizzate alla **riduzione dei fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale** al fine di migliorare la qualità del decoro urbano, del tessuto sociale e ambientale, creando un complesso a vocazione pubblica completamente aperto ai cittadini.



2. Inquadramento e stato dei luoghi

Introduzione

Il progetto di recupero del Complesso di San Giuseppe offre, assieme agli altri interventi focalizzati nel Centro Storico di Empoli, un importante supporto alla riduzione delle criticità socio-economiche e del degrado sociale emersi a livello locale.

Il Complesso occupa una fascia al margine del centro storico di Empoli esclusa dalla zona pedonale, scarsamente penetrabile sia per la presenza di "recinti chiusi" corrispondenti a funzioni specialistiche, sia per la frammentarietà dei percorsi, in particolare pedonali. L'intera area è caratterizzata da numerosi fabbricati dismessi o sottoutilizzati: oltre all'Ex Ospedale e all'Ex Convitto Infermieri, porzioni della biblioteca comunale e l'edificio Ex Sert di Piazza XXIV Luglio.

Gli interventi previsti nel recupero del Complesso, seppur indirizzati a rispondere agli obiettivi programmatici di ordine sociale, economico e ambientale, individuati come criticità nell'area, perseguono al contempo il fine di migliorare l'assetto fisico e la vivibilità urbana in un senso più ampio. Per la loro ubicazione e per le trasformazioni che implicano, essi sono tesi infatti:

- a **rafforzare il ruolo del Centro Storico di Empoli** come luogo identitario e polo di servizi, non soltanto a livello locale ma anche a una scala sovracomunale/metropolitana;
- a **definire all'interno del Centro Storico** un'area caratterizzata da una forte mixité funzionale, da un lato integrando le attrezzature esistenti con nuove attività di tipo culturale, socio-sanitarie, spazi di lavoro e servizi pubblici; dall'altro, riorganizzando e riconnettendo gli spazi pubblici esistenti, a formare un sistema permeabile da tutte le direzioni, comprendente anche alcuni cortili interni recuperati, in continuità con la zona pedonale centrale;
- a **valorizzare il Complesso di San Giuseppe** – di per sé una cittadella nella città – come 'caposaldo' territoriale polifunzionale, elemento emergente del tessuto urbano e punto di snodo dei percorsi pedonali tra la stazione ferroviaria e il centro storico; grazie all'eliminazione di superfetazioni relativamente recenti, vengono inoltre restituiti alla città, dentro e fuori la struttura, spazi, scorci e 'materiali' urbani rimasti fino a oggi occultati, comprese alcune porzioni delle mura cinquecentesche inglobate nei corpi di fabbrica.

Inquadramento territoriale

L'area oggetto dell'intervento comprende una zona del centro storico tra la piazza principale della città di Empoli, piazza Farinata degli Uberti, dominata dalla facciata della Collegiata di S. Andrea e su cui si affaccia lo storico Palazzo Pretorio ed il Palazzo Ghibellino, e la stazione ferroviaria.

Si trova all'interno del quadrilatero murario caratterizzato da un affioramento parziale e limitato della cortina muraria, in parte incorporata nell'edificio, e da una rete viaria a maglie regolari resasi determinante per la configurazione dell'abitato, formato da lotti a base rettangolare.

Oltre all'Ex Ospedale di San Giuseppe e all'edificio dell'Ex Convitto con la Torre dei Righi, l'area limitrofa include un patrimonio pubblico e culturale da recuperare di grande importanza, quali ad esempio il convento di S. Stefano degli Agostiniani in via dei Neri e l'edificio dell'Ex Sert tra via dei Neri e P.zza XXIV luglio.

Il **Complesso di San Giuseppe**, seppur accessibile solo da via Paladini, si posiziona in stretta relazione con aree e spazi pubblici che assumono un ruolo di **connessione strategica** tra il cuore della città e l'asse viario principale, via Roma, che collega, passando da Piazza della Vittoria, l'Arno con la stazione ferroviaria di Empoli.

Sono in diretta relazione con il complesso di San Giuseppe due importanti tracciati storici: via Ridolfi e via Paladini. Il tracciato di via Ridolfi corrisponde all'asse stradale matrice dell'insediamento orientato nord-sud a collegare il porto fluviale sull'Arno con la via Salaola (Firenze-Volterra). Via Paladini è oggi un percorso secondario, che anticamente fiancheggiava la terza cerchia muraria (con la Torre dei Righi che ne rappresenta una delle sue ultime testimonianze).

Nel **Settecento**, con l'edificazione dell'Ospedale di San Giuseppe, acquisì importanza poiché conduceva all'ingresso principale dell'Ospedale stesso. Il suo andamento in salita si deve al raggiungimento della quota del bastione mediceo sul quale fu edificato il piano terreno dell'ospedale.

Il fronte dell'edificio su via Ridolfi prospetta sull'attuale Piazza del Popolo, invaso quadrangolare aperto negli anni '30 del Novecento con lo sventramento del Quartiere ebraico di Empoli.

Tra XIX e XX secolo, a seguito di una forte espansione urbana, il centro urbano empolese subì un raddoppiamento; fu realizzato un nuovo asse viario, l'attuale **Via Roma** di collegamento con la stazione ferroviaria



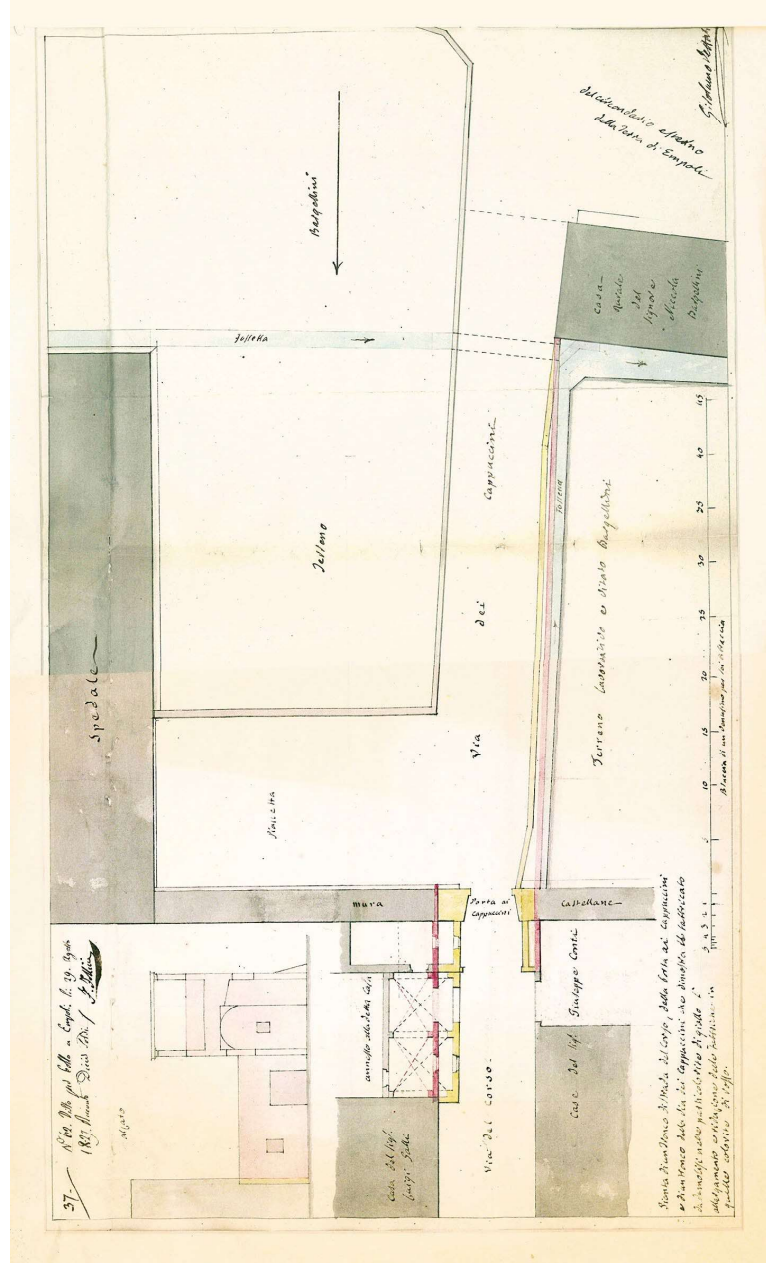
Estratto della carta del Catasto Leopoldini del Centro Storico, redatta nel 1820.

e aperta via Giovanni da Empoli. Già dalla fine dell'ottocento (1898) si resero necessari lavori di miglioramento e ampliamento dei locali dell'Ospedale San Giuseppe, compresa la costruzione dell'ala lungo via Roma posta sul terrapieno del bastione mediceo. E' inoltre significativa la presenza della cinta muraria medioevale, in parte, come già ricordato, incorporata nell'edificio esistente, che, sviluppandosi da via delle Antiche Mura fino all'Ospedale di via Paladini, dopo aver costeggiato la Biblioteca Comunale e i giardini di piazza XXIV Luglio e Largo della Resistenza, unisce idealmente tutto il comparto sud del Centro Storico. Si tratta nel dettaglio della seconda cinta muraria, costruita a partire dal 1336 a seguito dei danni provocati alle mura più antiche dall'alluvione del 1333.

Il circuito murario presentava probabilmente un perimetro ottagonale in cui si aprivano sei porte dotate di torri elevate. In particolare, nella porzione sud-orientale della città, il perimetro delle mura formava un angolo ottuso, al vertice del quale si innestava una torre, nota come Torre dei Righi. Dopo il 1363, in seguito a un'incursione pisana, maturò l'esigenza di modificare e rafforzare le difese, cosa che comportò l'abbattimento del circuito esistente, fatta eccezione per le porte e per le torri, che vennero opportunamente riorganizzate.

L'impianto della terza cerchia di mura urbane fu realizzato a partire dal 1466. Non rispondeva tanto a una necessità di ampliamento della superficie urbana, quanto alla volontà di adeguamento della cinta muraria alle nuove tecniche di difesa delle armi da fuoco. Ciò spiega la stretta contiguità tra le due cerchie. Sul lato sud del perimetro si apriva la porta di accesso nota come "porta senese", "Porta Giudea" o "dei Cappuccini".

Nel 1537 Cosimo I volle procedere alla sistematizzazione delle mura e alla costruzione di un nuovo bastione. La fortificazione fu costruita allo spigolo sud - est del circuito murario, che avrebbe potuto essere oggetto degli attacchi da parte delle truppe franco - senesi tra il 1554 e il 1555. Con la vittoria su Siena nel 1557 il bastione cinquecentesco e tutto il perimetro fortificato perse la sua funzione difensiva e iniziò il lungo processo di dimissione.



Progetto per la demolizione della Porta dei Cappuccini (Porta Senese) e per l'allargamento di Via del Corso (Via Ridolfi).
Giuliano Vettori, 1827, Archivio Storico Comunale.

L'intero comparto sud del centro storico risulta oggi caratterizzato da un generale **stato di degrado architettonico, sociale e funzionale** che interessa gran parte degli immobili e degli spazi aperti presenti, tale da necessitare di un intervento di riqualificazione strutturato e organico che non si limiti al pur indispensabile recupero strutturale, ma consenta la creazione di nuove centralità e poli di attrazione, mediante:

- l'inserimento e il potenziamento di attrezzature e servizi per attività di animazione sociale e partecipazione collettiva;
- l'ampliamento della fruizione del patrimonio culturale, con particolare riferimento ai luoghi della cultura;
- progetti di investimento a sostegno della nuova imprenditorialità giovanile e dello sviluppo occupazionale;
- il recupero degli immobili esistenti, al fine di incrementare l'offerta di edilizia residenziale pubblica;
- interventi negli edifici e strutture pubbliche realizzati nell'ottica di promozione dell'efficienza e riduzione di consumi di energia primaria.

Il recupero del Complesso di San Giuseppe diventa quindi un elemento cardine di questo **processo di riqualificazione**, sia per il potenziale "dimensionale", sia per il ruolo che potrà assumere quale simbolo della riqualificazione dell'intero Centro Storico di Empoli.

Inquadramento socio-economico e ambientale
Il Centro Storico della città di Empoli risulta essere uno degli ambiti più problematici a livello comunale per gli aspetti **socio-economici e ambientali**.

I dati e gli approfondimenti sull'area sono stati approfonditi a partire dalle analisi socio-economiche sviluppate per il Progetto di Innovazione Urbana "HOPE - Home of People and Equality", recuperabili per intero alla pagina web dedicata <https://www.empoli.gov.it/HOPE/>.

Nel Centro Storico cittadino l'indice di vecchiaia della popolazione è in forte incremento, nonostante il notevole aumento degli stranieri di giovane età. Nel Centro risiede la maggior parte degli anziani (27%) molti dei quali soli (33%). Si registra un aumento nella richiesta di servizi per il mantenimento della domiciliarità e dell'autosufficienza. Emerge la necessità di servizi socio-assistenziali di prossimità, per la cura e la prevenzione e di nuovi modelli di abitare.

La quota di stranieri residenti (pari al 13,9% della popolazione) nel Centro è la più alta del Comune (42,5%). Sono in larga parte famiglie numerose che si rivolgono all'A.C. per l'integrazione del canone di locazione e altre agevolazioni. Emerge la necessità di potenziare tutti quei servizi (sanitari, culturali, formativi) volti a aumentare la stanzialità e l'integrazione. Dal 2015 si nota un aumento di stranieri iscritti al sistema scolastico, crescente in tutti i gradi d'istruzione o

in percorsi professionalizzanti, a conferma del successo delle buone pratiche avviate.

Dal 2000 al 2010 l'indice di vecchiaia, il rapporto percentuale tra il numero degli ultra sessantacinquenni e il numero dei giovani fino ai 14 anni, era in calo (da 189,9 a 169,4). A partire dal 2011 l'indice di vecchiaia per il Comune di Empoli è nuovamente in crescita, raggiungendo nel 2020 il valore di 192,6. A seguito della crisi del settore manifatturiero la disoccupazione presenta forti criticità soprattutto nella fascia tra 15 e 24 anni (27,4%), superiore sia a quella regionale (24,3) che provinciale (25,5). Il trend negativo coinvolge tutte le categorie di lavoratori con particolare riferimento alle professioni ad alta e media specializzazione (33,1% del comparto lavorativo Empolese - Istat 2011). Le criticità ambientali sono legate al superamento di valori massimi di NO2 dovuto soprattutto al traffico veicolare. Il Centro, grazie alle sue funzioni, è il luogo più attrattivo del Circondario, dove occorre intervenire in via prioritaria partendo dal potenziamento della mobilità lenta e del trasporto pubblico sfruttando il nodo ferroviario.

E' evidente che in questo contesto sono necessari **interventi pubblici finalizzati a sviluppare servizi sociali e culturali, educativi e didattici, oltre che promuovere attività culturali e supportare la mobilità sostenibile. Tutto nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia di un immobile dismesso e del contestuale miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale.**



3. *Compatibilità dell'intervento con gli strumenti territoriali ed urbanistici*

L'intervento di Rigenerazione urbana del complesso San Giuseppe - recupero delle porzioni su via Roma e via Giovanni da Empoli è inquadrato in una più ampia cornice strategica e previsionale, con la quale si pone in pieno dialogo e coerenza.

Elemento prioritario, che ritroviamo anche nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, è la salvaguardia e conservazione dell'esistente nell'ambito di interventi di riqualificazione nei Centri Storici.

Il progetto s'inserisce all'interno della pianificazione comunale confrontandosi con il **Piano Strutturale**, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 30 marzo 2000 (efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 3 maggio 2000), e con il 2° **Regolamento Urbanistico**, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 (efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013).

In termini generali il progetto si allinea a uno degli obiettivi prioritari del Piano Strutturale, 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. Nel contempo si cerca di dare soluzione alla mediocre qualità dello spazio pubblico, che spesso contribuisce al degrado edilizio e urbano nel suo complesso, direttamente avvertito dai cittadini nella loro vita quotidiana.

Previsioni del Piano Strutturale
Statuto dei luoghi



Previsioni del Regolamento Urbanistico Usi del suolo



Estratto di Carta degli Usi del Suolo del Regolamento Urbanistico (2013) con perimetrazione dell'area di progetto.

L'area di intervento costituisce una parte importante del **Complesso di San Giuseppe**, in particolare il blocco Ottocentesco e il blocco su via Roma entrambi beni culturali di cui all'art. 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Il progetto ricade nella Scheda Normativa n° 1.5 che è stata aggiornata con il Progetto Unitario per il recupero del Complesso di San Giuseppe, approvato con D.G.C. n. 13 del 11.03.2019.

Il ruolo principale del Progetto Unitario è quello di definire il contesto funzionale e aggiornare la scheda normativa al Progetto di Innovazione Urbana.

Non si rileva quindi alcun elemento di contrasto con la disciplina urbanistico-edilizia vigente ed adottata.

Ambiti:

Spazi di conservazione e recupero (spazi pubblici di circolazione e sosta)

Edificato esistente - modi d'intervento:

Elementi emergenti della cerchia muraria

Ambiti della conservazione e del restauro (art.45 NTA)

Aree interne al perimetro dei centri abitati



Estratto cartografico in scala 1:500
dalla Scheda Normativa n° 1.5 allegata al Regolamento Urbanistico
con perimetrazione dell'area di progetto

Previsioni del Regolamento Urbanistico
Carta delle salvaguardie



Estratto della Carta delle salvaguardie.

Vincoli presenti e condizioni di fattibilità

Tutte le aree di progetto sono inserite nell'area di tutela e rispetto del Centro storico.

Salvaguardie ambientali

- Area Naturale Protetta di Interesse Locale:
- zona 3
 - sottazona 1.a
 - sottazona 1.b
 - sottazona 2 - aree marginali conteminate
- Ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (individuazione P.T.C.P.)
- Invasi d'acqua
 - Corridoi di connessione ecologica ambientale della rete dei fiumi (individuazione provinciale)

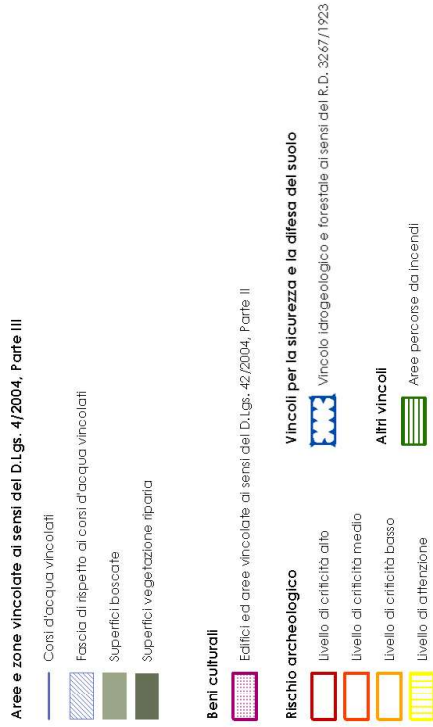
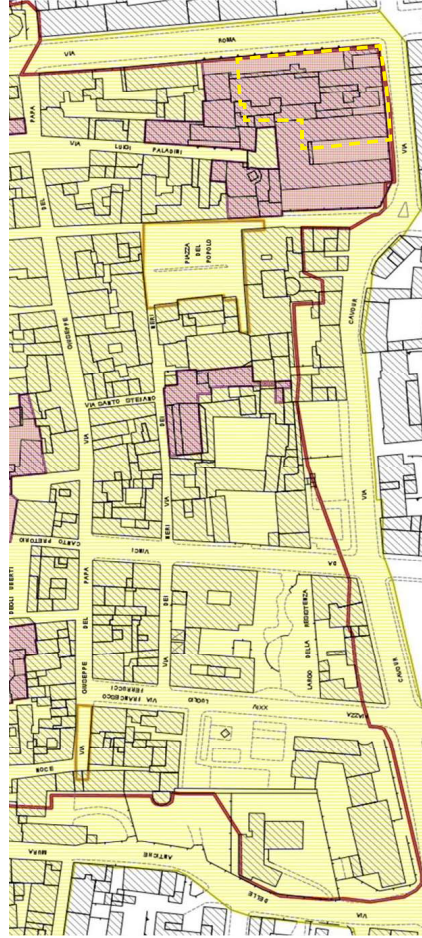
Aree e fasce di rispetto

- Centri abitati
 - Centri storici
 - Zona di rispetto relativa a pozzi e sorgenti di approvvigionamento idropotabile (D. Lgs. 152/2006 - parte III art. 94)
 - Fascia di rispetto alle attrezzature cimiteriali (R.D. 1265/1934, art. 338)
 - Fascia di rispetto alla linea ferroviaria (D.P.R. 753/1980, art. 49)
 - Fascia di rispetto cautelativa per elettrodotti ad alta tensione
 - Linee elettriche a media tensione
 - Cabine media/bassa tensione
 - Fasce di rispetto cautelative per metanodotti ed oleodotti:
 - ambito di rispetto di prima approssimazione per nuclei abitati (D.M. 17/04/2008)
 - ambito di rispetto di prima approssimazione per impianti di prima specie (D.M. 17/04/2008)
 - ambiti di rispetto di prima approssimazione per impianti di seconda specie (D.M. 17/04/2008)
 - Antenne SBR/WIFI/TLC/TV Impianti RadioBase, radio televisivi e di telecomunicazione esistenti
 - Impianti RadioBase di previsione
- Aree non idonee all'installazione di impianti di energia rinnovabile:
- Aree D.O.P. (D.O.C. E D.O.C.G.) e aree I.G.P.
 - Aree agricole di particolare pregio paesaggistico
 - Zone all'interno di con visivi e panoramici

Previsioni del Regolamento Urbanistico

Carta dei vincoli e delle tutele

Caratteristiche geologico tecniche dell'area - Condizioni di fattibilità geologico-tecnica, idraulica e sismica



Estratto della Carta dei vincoli e delle tutele

Vincoli presenti e condizioni di fattibilità

Tutte le aree di progetto sono inserite nell'area a rischio archeologico (art. 95bis e ter delle NTA), con livello di criticità alto. Inoltre tutta l'area di progetto insiste su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04.

Le **caratteristiche geologico tecniche** dell'area con una valutazione della pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area sono sinteticamente riportate di seguito:

Caratteristiche geologico tecniche dell'area: Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con Rp > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con Rp intorno a 10 kg/cm² rispetto a quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

Pericolosità geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

Pericolosità idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

Pericolosità sismica: S.2 Pericolosità sismica locale media.

Le **condizioni di fattibilità geologico-tecnica, idraulica e sismica** riscontrate nell'area sono sinteticamente riportate di seguito:

Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto

Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto

Condizioni di Fattibilità Sismica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto