

PR. 4/002



COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO URBANISTICA

VERBALE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI

Verbale della seduta

Procedimento relativo a

Variante di Azzonamento in località Avane - Conferenza di Servizi ex art. 14 Legge 241/1990 e ss.mm.ii.

L'anno 2009 il giorno 5 del mese di Maggio alle ore 10.30 presso una sala del Comune di Empoli in Via G. del Papa, 43, si svolge la Conferenza dei Servizi dall'art. 14, comma 1, della Legge n. 241 del 1990.

La Conferenza ha per oggetto la valutazione della fattibilità di quanto proposto dalla Variante di azzonamento al regolamento Urbanistico in località Avane e la raccolta di riferimenti e prescrizioni d'indirizzo tecnico per il proseguo dell'iter procedimentale; inoltre avrà il ruolo di esprimere il parere di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto, come indicato nel rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità redatto ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 152/2006.

La Conferenza è indetta e convocata, con nota del 23/03/2009 prot. 15503 nella quale sono stati invitati i seguenti soggetti competenti:

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA TOSCANA

PROVINCIA DI FIRENZE

Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale, Via Cavour, 1

A.R.P.A.T.

CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

COMUNE DI EMPOLI

Settore Ambiente, Sicurezza e Attività Economiche

COMUNE DI EMPOLI

Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni

COMUNE DI EMPOLI

Settore Amministrativo UTC

L'arch. Andrea Bonatti del Servizio urbanistica, in qualità di responsabile del procedimento

Verifica le generalità dei present e le rispettive competenze, come da allegato prospetto

PREMESSO

La conferenza istruttoria è prevista dall'art. 14, comma 1, della Legge n. 241 del 1990, che dispone: «*Qualora sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo, l'amministrazione procedente indice di regola una conferenza di servizi*».

CHE, ai sensi dell'art.14 comma 1 della Legge 241/90 la Conferenza dei Servizi istruttoria è indetta *qualora sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo*;

CHE In data 26/01/2009 con Del. G. C. n° 14, il Comune di Empoli ha formalizzato l'avvio del procedimento e del processo di valutazione integrata della Variante di azzonamento in località Avane;

CHE il settore Pianificazione Territoriale - Servizio Urbanistica, ha redatto la documentazione della variante urbanistica;

CHE il Comune di Empoli intende attuare le previsioni della variante urbanistica qualora ne sia verificata la fattibilità sul piano tecnico;

CHE con nota del 08/04/2009 prot. n. 19048 il Responsabile del procedimento ha convocato la Conferenza di Servizi ai sensi dell'art.14 e ss. della Legge 241/90 individuando i soggetti da invitare e le relative modalità di espletamento;

il processo di valutazione attivato ha individuato le Autorità con competenze ambientali (ACA) che possono essere interessate alla valutazione degli effetti ambientali potenzialmente indotti dalla variante, quali: SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA TOSCANA, Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale della PROVINCIA DI FIRENZE, A.R.P.A.T., CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA, Settore Ambiente, Sicurezza e Attività Economiche del COMUNE DI EMPOLI

TUTTO CIO' PREMESSO

La Conferenza di Servizi istruttoria apre la seduta alle ore 10.30

Il Responsabile del procedimento illustra la richiesta di Conferenza dei Servizi e ricorda agli intervenuti la duplice finalità della stessa:

da una parte, trattasi di conferenza istruttoria, svolge una funzione strumentale di coordinamento e di informazione da cui non scaturisce alcun atto formale con rilevanza esterna e i cui esiti non producono effetti giuridici sulla decisione finale;

dall'altra, la conferenza assume una valenza decisoria, in quanto esprime collegialmente il parere di assoggettare o meno il piano alla valutazione ambientale strategica di cui al titolo II del D.lgs. 152/2006

I pareri rimessi dai soggetti convocati saranno considerati espressione vincolante sull'iter istruttorio di approvazione della variante del Regolamento Urbanistico urbanistico.

Il Rdp introduce gli argomenti della conferenza, prende atto che ad oggi sono pervenuti i seguenti pareri:

- **Soprintendenza per i Beni Archeologici Della Toscana**

Ne dà lettura e l'inserisce negli atti del presente verbale.
Il Rdp dà la parola ai soggetti convenuti e raccoglie i relativi pareri:

A.R.P.A.T.

Assente

Soprintendenza per i Beni Archeologici Della Toscana

Parere pervenuto in data 29/04/2009 prot. 23301 acquisito agli atti del presente verbale

PROVINCIA DI FIRENZE

Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Assente

CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

Si evidenzia quanto segue:

- da una verifica con la carta dello Statuto del Territorio del PTC scal 1/10000 sezione 274080 Tav. 80 l'area in oggetto risulta bianca –ambito urbano ed all'interno del perimetro del centro abitato individuato secondo il cod. della strada;
- Dalla carta del grado di vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento del PTC in scala 1/25000 quadrante 105 II l'area in oggetto risulta a vulnerabilità elevata.

Pertanto gli obiettivi di riordino e riqualificazione del contesto esistente che la variante si prefigge risultano in linea con i *criteri per la città esistente* par. 9.2 del Titolo III dell'Urbanistica del territorio dello Statuto del Territorio del PTC.

COMUNE DI EMPOLI

Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni

Assente Parere pervenuto in data 05/05/2009 acquisito agli atti del presente verbale

COMUNE DI EMPOLI

Settore Affari Generali ed Istituzionali - Servizio Tecnico Amministrativo

Esiste un finanziamento regionale che prevede € 400000 per recupero di casa Cioni (già in fase di utilizzo) e € 1.500.000 per le opere di urbanizzazioni; esso merita di essere impiegato. Parere pervenuto in data 05/05/2009 acquisito agli atti del presente verbale

COMUNE DI EMPOLI

Settore Ambiente, Sicurezza e Attività Economiche

Non emergono particolari criticità il contesto ambientale è già antropizzato e deve essere riqualificato.

Ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, concernente le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, le autorità con competenze ambientali (ACA) individuate nel processo di valutazione integrata, **esprimono unanimamente il seguente parere** e le relative motivazioni al fine di assoggettare o meno il piano alla Valutazione Ambientale Strategica:

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate, vista la documentazione di valutazione integrata di cui all'art. 11 della L.R.T. n.1/2005) condotta ai sensi degli articoli 4 e 11 del Regolamento D.P.G.R. Toscana del 9 febbraio 2007 n. 4/R, e i contributi pervenuti **questa Conferenza propone l'esclusione** della Variante al Regolamento urbanistico ex. Art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 finalizzata alla variante di azionamento in località Avane, dalla procedura di "Valutazione Ambientale Strategica (VAS)" i cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. 152/06 s.m.i, in quanto essa:

1. non determina effetti significativi sull'ambiente, trattandosi di variazione normativa che si inserisce all'interno del quadro complessivo già strutturato della strumentazione urbanistica vigente;
2. non concerne i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico; non contengono la definizione del quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione di interventi i cui progetti sono sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA);
3. non prevede specificatamente la localizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale;
4. non è rilevante in termini di attuazione della normativa ambientale comunitaria;
5. non rientra nelle fattispecie previste dall'art. 6 commi 1, 2, 3 del D.Lgs. 152/06 s.m.i;
6. non comporta nuove previsioni urbanistiche o rivisitazioni quantitative del dimensionamento del vigente Regolamento Urbanistico sensibilmente incidenti sull'uso delle risorse essenziali del territorio.

Il Rdp ha provveduto a redigere un brogliaccio del verbale di conferenza che ne contiene gli elementi determinanti della stessa e che viene sottoscritto dai partecipanti che l'approvano.

Il Rdp provvederà a comunicare ai proponenti il piano, l'esito della Conferenza.

Alle ore 11.20 viene dichiarata chiusa la riunione.

I partecipanti

Per il Comune di Empoli Settore Pianificazione territoriale

Per CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA

Per COMUNE DI EMPOLI

Settore Affari Generali ed Istituzionali
Servizio Tecnico Amministrativo

Per COMUNE DI EMPOLI

Settore Ambiente, Sicurezza e Attività Economiche



ARPAT
Agenzia regionale
per la protezione ambientale
della Toscana

Servizio sub-provinciale

Empoli – Val d'Elsa

via Tripoli, 18

50053 Empoli (FI)

tel 0571 53511 - fax 0571 530282

www.arpat.toscana.it

- originale
- copia per conoscenza
- minuta per archivio
- unico originale agli atti

n. prot. 2009/ 34518 del 30 APR. 2009
Cl. SP_EM.02/6.2

Al Responsabile del
Settore Pianificazione Territoriale
Servizio Urbanistica
Comune di Empoli

Oggetto: Contributo tecnico in merito alla variante al Regolamento Urbanistico - scheda norma 2.7 – di
azzonamento in loc. Avane nel Comune di Empoli.

Esaminato il Rapporto Preliminare trasmesso dal Comune di Empoli con nota nostro protocollo del
14/04/2009 n. 2009/29836 inerente quanto in oggetto,

si concorda con le conclusioni espresse dalla Struttura Competente in merito alla non assoggettabilità
della variante alla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs.152/2006 e s.m.i..

Si raccomanda comunque che:

- le prescrizioni di tutela ambientale e sostenibilità da impartire nella fase attuativa e nei bandi pubblici
di alienazione delle superfici edificabili, già previste, siano considerate tra i fattori determinanti per
l'aggiudicazione ed effettivamente rese cogenti nelle fasi di realizzazione;
- siano seguiti, per la realizzazione delle opere, i principi di edilizia sostenibile secondo quanto
previsto dalle linee guida della regione Toscana, approvate con deliberazione di giunta n.322 del
28.02.2005.

Distinti Saluti

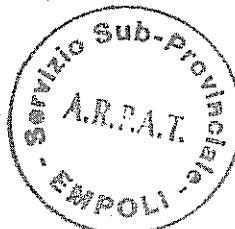
Dott.ssa Michela Peruzzi

Il Responsabile del Servizio
sub-provinciale di Empoli - Val d'Elsa
Dott.ssa Giovanna Gavilli

COMUNE DI EMPOLI Protocollo Generale

Protocollo 0024718
Protocollo 05/05/2009
Ricevimento 05/05/2009

Categoria 06
Classe 01



28 APR. 2009

Num. Protocollo 0023301
Data Protocollo 29/04/2009
Data Ricevimento 29/04/2009

Categoria 06
Classe 01

Al Comune di Empoli
Settore Pianificazione territoriale
Servizio Urbanistica
Via G. del Papa, 41
50053 Empoli (FI)

fax 0571 757743

Ministero
per i Beni e le Attività
Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI
DELLA TOSCANA - FIRENZE

Prot. N° 7452 Allegati
34.19.04/167

Risposta al Foglio del
Div. Sez. N.°

OGGETTO : Comune di Empoli (FI) - variante di azionamento in loc. Avane. Conferenza dei Servizi del 5 maggio 2009 - Parere di competenza. (ns prot. 6665 del 15/04/09 cl.34.13.04/167)

Esaminata la documentazione relativa all'oggetto, si sottolinea che l'area interessata dalla variante di azionamento è ad elevato rischio archeologico in quanto in un terreno vicino, prospiciente via di Magolo, negli anni '80 del secolo scorso è stato effettuato un recupero di materiali archeologici comprendenti ceramiche ed elementi bronzei; in particolare fu individuata e parzialmente scavata l'area di una fornace di epoca romana tardo imperiale con frammenti di scarti di fornace relativi alla produzione dell'anfora "tipo Empoli"; lo scavo fu allora interrotto a causa delle infiltrazioni di acqua che impedivano il prosieguo dei lavori; furono inoltre individuati muretti a secco in ciottolo di fiume. Attualmente in tale area sono in corso saggi archeologici preventivi ad una nuova edificazione, saggi che hanno finora restituito materiali ceramici.

I ritrovamenti citati sono editi (E.Ferretti, R. Macii, L.Terreni, *Ritrovamenti archeologici nel territorio di Empoli*, Fucecchio 1995, scheda n.32; F.Cambi, *L'anfora di Empoli*, in *Amphores romaines et historie économique*, Roma 1989, pp.564-567) e da parte di questa Soprintendenza se ne è ribadita l'importanza nella comunicazione fatta al Comune di Empoli con nota prot. n.9453 del 20/05/08, allegato alla quale è stato trasmesso un elenco dei siti archeologici ("Avane, via Magolo" è il sito n.5) affinché venisse recepito all'interno del Regolamento Urbanistico nelle more della redazione della Carta Archeologica interna al futuro Piano Strutturale.

Tale rischio archeologico appare essere stato recepito nell'allegato 1, "Documento di valutazione integrata e rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica", alla p.27.

Pertanto, prima di poter rilasciare un eventuale nulla osta al progetto presentato, per quanto di competenza, si prescrive che vengano effettuati saggi archeologici preventivi ad opera di personale specializzato in accordo con questa Soprintendenza e senza alcun onere per questa.





COMUNE DI EMPOLI

Ufficio Tecnico - SEZ. LL.PP.

Al settore pianificazione territoriale
Sede

Empoli, 30.04.2009
Prot. n° 24912

Oggetto: contributo per conferenza di servizi istruttoria ex art. 14 Legge 241/1990 e ss. mm.ii.
Variante di Azzonamento zona Avane.

Vista la delibera n° 14 del 26/01/2009 variante di azzonamento in località Avane: avvio del procedimento di valutazione integrata che demandava al Settore Lavori Pubblici di "circoscrivere la tutela ad un ambito minore" si comunica che sono stati avviati i contatti con la Soprintendenza competente per territorio.

In un colloquio informale con il funzionario di zona si sono delineate le varie fasi della procedura da attuare, che si riassumono qui di seguito:

Rispetto alla proposta di frazionare la particella 89 in 4 sub particelle distinte al fine di ottenere lo svincolo di alcune porzioni, il funzionario suddetto sottolineava la difficoltà di successo, riferendo che all'interno della medesima Soprintendenza ci sarebbe un unico precedente con esito positivo. Perciò consigliava di procedere al frazionamento della particella per la porzione posta a sud e confinante con la 1545 e la 1816, come meglio evidenziata nel PDF allegato. Gli atti relativi al frazionamento devono essere depositati presso la Direzione Regionale e trasmessi in copia all'Ufficio Vincoli della Soprintendenza competente (Piazza Pitti). A quel punto possiamo presentare l'istanza per il decreto di svincolo presso la Soprintendenza competente (Piazza Pitti). Naturalmente il funzionario non si è sbilanciato sull'esito della procedura ma mi ha lasciato intravedere comunque la possibilità di esito positivo, in ragione delle motivazioni opportunamente addotte. Non ha fatto alcuna previsione di tempi se non che si preannunciano lunghi, perlomeno dal punto di vista squisitamente tecnico.

Attualmente l'Ufficio Tecnico Settore Amministrativo ha predisposto l'aggiornamento del Tipo Mappale cui seguirà il Tipo di Frazionamento. A quel punto questo Ufficio procederà come sopra descritto.

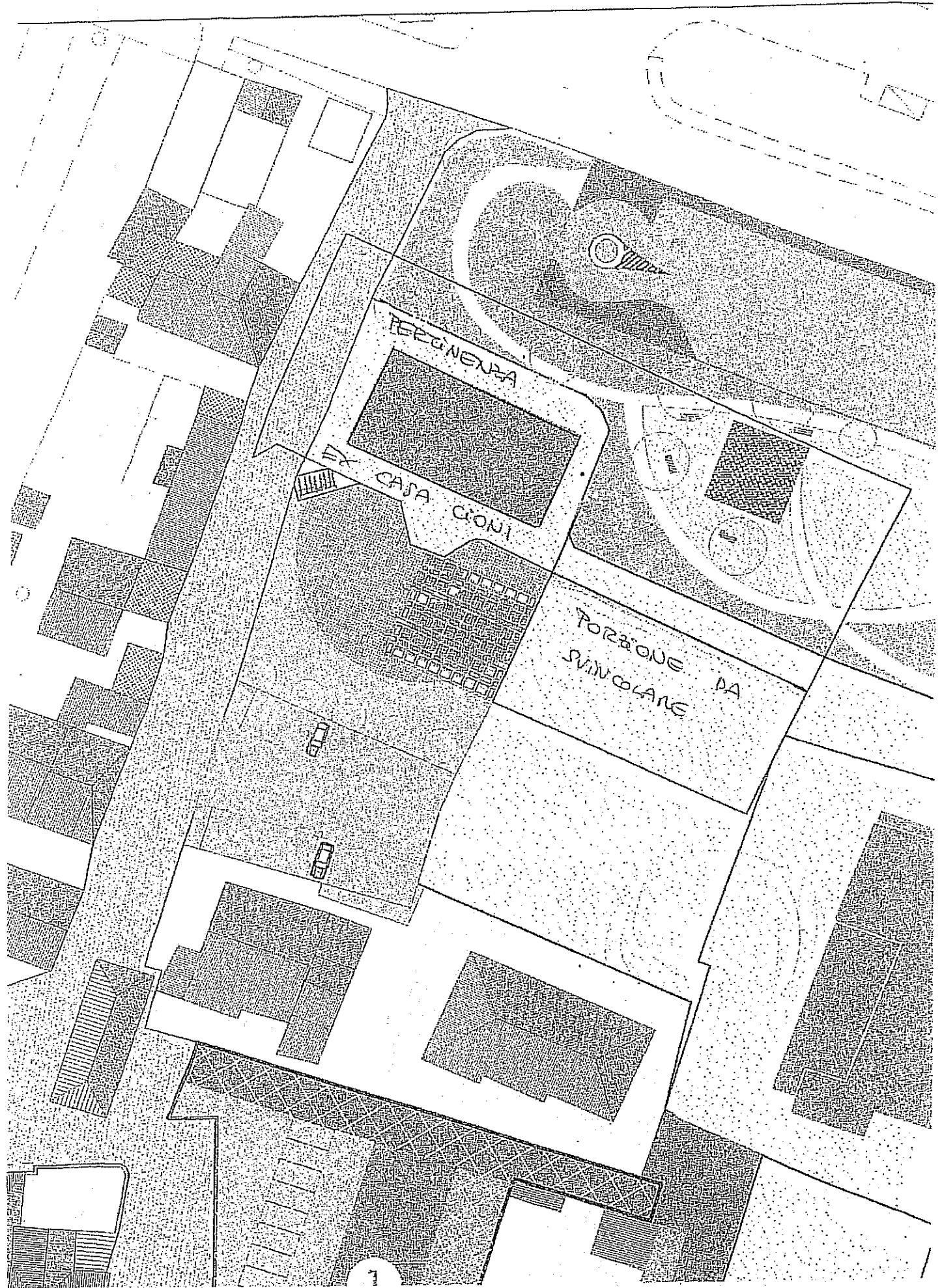
Questo Ufficio non è nella possibilità di procedere alla redazione dei progetti preliminari delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti dalla valutazione integrata. La valutazione economica delle opere di urbanizzazione necessaria per effettuare la valutazione integrata può essere effettuata in forma parametrica utilizzando i prezzi già indicati per le opere a verde e per i parcheggi.

Si ricorda che tali opere non sono neppure inserite nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

Cordiali saluti,

Il dirigente del Settore Lavori Pubblici

Ing. Paolo Gini



TEC. NENNA

EX CASA CONI

PORZIONE DA SVINCOLARE

1



COMUNE DI EMPOLI

Settore Affari Generali e Istituzionali
" Servizio Tecnico Amministrativo "

prot. n° 24579 del 05-05-09

A: COMUNE DI EMPOLI
SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SEDE

pc. SETTORE LLPP
SEDE

Oggetto: - Variante di azzonamento in località Avane – Contributo al processo di valutazione integrata-

Con riferimento alla variante di cui all'oggetto e agli atti tecnici trasmessi con nota protocollo n. 19048 del 08/04/2009, si evidenziano i seguenti aspetti correlati, per varie motivazioni, al processo di trasformazione urbana in atto.

P.R.U. di Avane

Il Comune di Empoli con Deliberazione di Giunta Comunale n. 681 del 30/05/1996 ha approvato il PRU di Avane. Con Del. C.R.T. n° 265 del 26/07/1996 venivano assegnati al Comune di Empoli i seguenti finanziamenti:

- a) Fondi ex art. 11 Legge 179/92: € 929.622,42 finanziamento per 15 alloggi Avane;
- b) Fondi ex art. 11 Legge 493/93 biennio 1992-95 : € 420.912,37 finanziamento per 3 alloggi Avane. Attualmente è in corso la procedura del Collaudo Tecnico amministrativo dei 18 alloggi di cui ai precedenti punti a) e b);
- c) Fondi ex art. 11 Legge 493/93 biennio 1992-95: € 1.954.789,36 finanziamento per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Pertanto l'ammontare totale dell'intero finanziamento di cui ai precedenti punti a), b) e c) è pari a € 3.305.324,15.

Ad oggi, in attesa del collaudo tecnico amministrativo richiamato al sopraelencato punto b), possiamo desumere un effettivo "sub-totale" già utilizzato dal soggetto attuatore CASA SPA FIRENZE in riferimento all'intervento per la realizzazione dei 18 alloggi in località Avane pari a € 1.350.534,79 (si allega alla presente una copia del Q.T.E./3/1 variante 3/1 del 05.04.2005).

Rimane all'Amministrazione Comunale di Empoli da utilizzare un finanziamento "sub-residuo" pari a circa € 1.954.789,36 (importo da distribuire tra la somma risultante dal futuro Q.T.E./5 (collaudo tecnico amministrativo) per i 18 alloggi di Avane e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al Q.T.E./0 del 01/07/2002).

Con riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria si specifica che è stato di recente depositato in Regione il nuovo Q.T.E./0 VAR. (Recupero primario dell'ex casa Cioni) nel

quale si indica in Q9 come CTR l'importo di € 400.000,00 correlato al relativo progetto definitivo.

A promemoria storica degli atti tecnici depositati in Regione dal Comune nel 2002 si allega la planimetria di individuazione degli interventi correlati al Finanziamento.

L'Ufficio scrivente a partire dal 2008 in collaborazione con il settore dei LLPP ha avviato una costante interlocutoria con la Regione a garanzia della conservazione del finanziamento.

L'auspicio dei referenti del competente Ufficio regionale è quello di vedere in un futuro prossimo la definitiva realizzazione delle opere di urbanizzazione interessate dal finanziamento.

Ad oggi la Regione non ha rimesso all'Amministrazione Comunale limiti temporali per la presentazione dei relativi Q.T.E.

**Intervento di recupero primario dell'ex casa Cioni dichiarazione di vincolo della
soprintendenza e adempimenti catastali**

Ai sensi e in applicazione dell'art. 15 del Decreto Lg.vo 42/2004 la Soprintendenza ha notificato al Comune il "Provvedimento di Tutela" sull'intera particella n. 89 del foglio di mappa 6. E' attualmente in corso di istruttoria il frazionamento della particella 89 onde limitare il vincolo di tutela esclusivamente all'ex casa colonica Cioni ed al suo resede pertinenziale.

Valorizzazione dei terreni di proprietà Comunale- Proposta di Permuta

Agli atti dell'istruttoria la proposta di permuta presentata dall'Associazione Civile Centro Ricreativo Sportivo Culturale di Avane (istanza registrata con prot. n. 10960 del 26/02/2009 ad integrazione della domanda presentata in data 08/04/2008 prot. n. 18335).

L'associazione è proprietaria di un fabbricato destinato ad attrezzatura sociale edificato su terreno concesso in diritto di superficie dal Comune; l'Associazione è altresì proprietaria di un terreno rappresentato al foglio di mappa 6 p.lla 2028 di mq. 875 ad oggi con destinazione urbanistica SQ/A.

L'Associazione ha presentato due soluzioni:

- la prima interessa la p.lla 1545 (di proprietà del Comune) ad oggi con destinazione urbanistica C1 (PUA 2.7);

- la seconda interessa oltre alla p.lla 1545 anche porzione della p.lla 89, ad oggi interessata dalle operazioni di frazionamento, anch'essa con destinazione urbanistica C1 (PUA 2.7).

Il terreno in acquisizione al patrimonio comunale, ovvero la p.lla 2028, è già destinato ad attrezzature SQ/A;

Fermo restando che la valutazione definitiva dei terreni in cessione e in acquisizione al patrimonio comunale potrà essere definitivamente stimata soltanto una volta quantificata la effettiva superficie interessata dall'intervento, i valori riportati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 68 dell'11/04/2008 avente ad oggetto "Aree edificabili: approvazione criteri di stima", sono i seguenti:

Terreni in acquisizione al patrimonio comunale: € 250,00, tenuto ancora conto che è di difficile definizione la stima di immobili interessati da interventi pubblici non essendo

riscontrabile un valore di mercato immobiliare immediato come per il residenziale ma potendo prendere principalmente come parametro di riferimento l'Uf e la superficie interessata.

Terreni in cessione all'Associazione: prima valutazione da € 250,00 ad € 340,00 in riferimento alla ZONA 3 – Avane.

Lotti di edilizia residenziale sociale – Stima del valore venale dei lotti

Come specificato negli atti di variante, i due lotti di proprietà comunale a destinazione residenziale sociale, sono disciplinati dalle prescrizioni per le zone B2 e prevedono una superficie lorda di mq. 620,00 e mq. 1.719,16.

Fermo restando che la metodologia di stima più idonea per la corretta valutazione dei terreni edificabili è dettata dal metodo analitico-costruttivo, con riguardo al valore di trasformazione ed analisi del valore immobiliare del prodotto edilizio ricavabile, possono essere assunti in prima battuta, ai fine del procedimento di valutazione integrata i seguenti valori:

- SUL complessiva dettata dalla variante: mq. 2.339,16
- valore al mq. di SUL: da un minimo di € 350,00 fino ad un massimo di € 600,00, con previsione di entrate minima per l'A.C di circa € 800.000,00.

Queste prime stime sono confermate anche parametrando il valore di mercato dell'edificato secondo OMI (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agnezia dle Territorio) pari ad € 2.200/mq. e considerando l'incidenza del valore dell'area, così come suggerito dalla stessa Agenzia, pari a il 20% circa.

Ferme restando quanto già indicato con atto di indirizzo n° 152 del 15 Aprile 2009 trattandosi di lotti di edilizia residenziale sociale possono essere "valutate" diverse soluzioni di attuazione dell'intervento, collaterale alla vendita dei terreni (ovvero attuazione per esempio di Programma di intervento con alloggi a disposizione dell'A.C. a canone controllato). Queste scelte comportano conseguenti variazioni anche del prezzo a base dell'asta.

L'istruttore Tecnico

Arch. Camilla Gargaglione



Il Responsabile del Servizio Tecnico Amministrativo

Dott.ssa Eutelia Proietti Nulli

Settore Affari Generali e Istituzionali

"Servizio Tecnico Amministrativo"- Via del Papa - Empoli

-Il Dirigente del Settore Dott. M. Migani

-Il Responsabile del Servizio: Dott.ssa E. Proietti Nulli- ☎ 0571/757950-

-Istruttori tecnici: Arch. C. Gargaglione- Geom. C. Ciurli ☎: 0571/757956-

Fax. 0571-757743



Ufficio provinciale di: FIRENZE

Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 7.197.118

Pag. 5 di 11

Dati generali del tipo

Comune: EMPOLI

Foglio: 0060

Tecnico: GARGAGLIONE CAMILLA

Provincia: FIRENZE

Sez. Censuaria:

Particelle: 89, 1639, 90

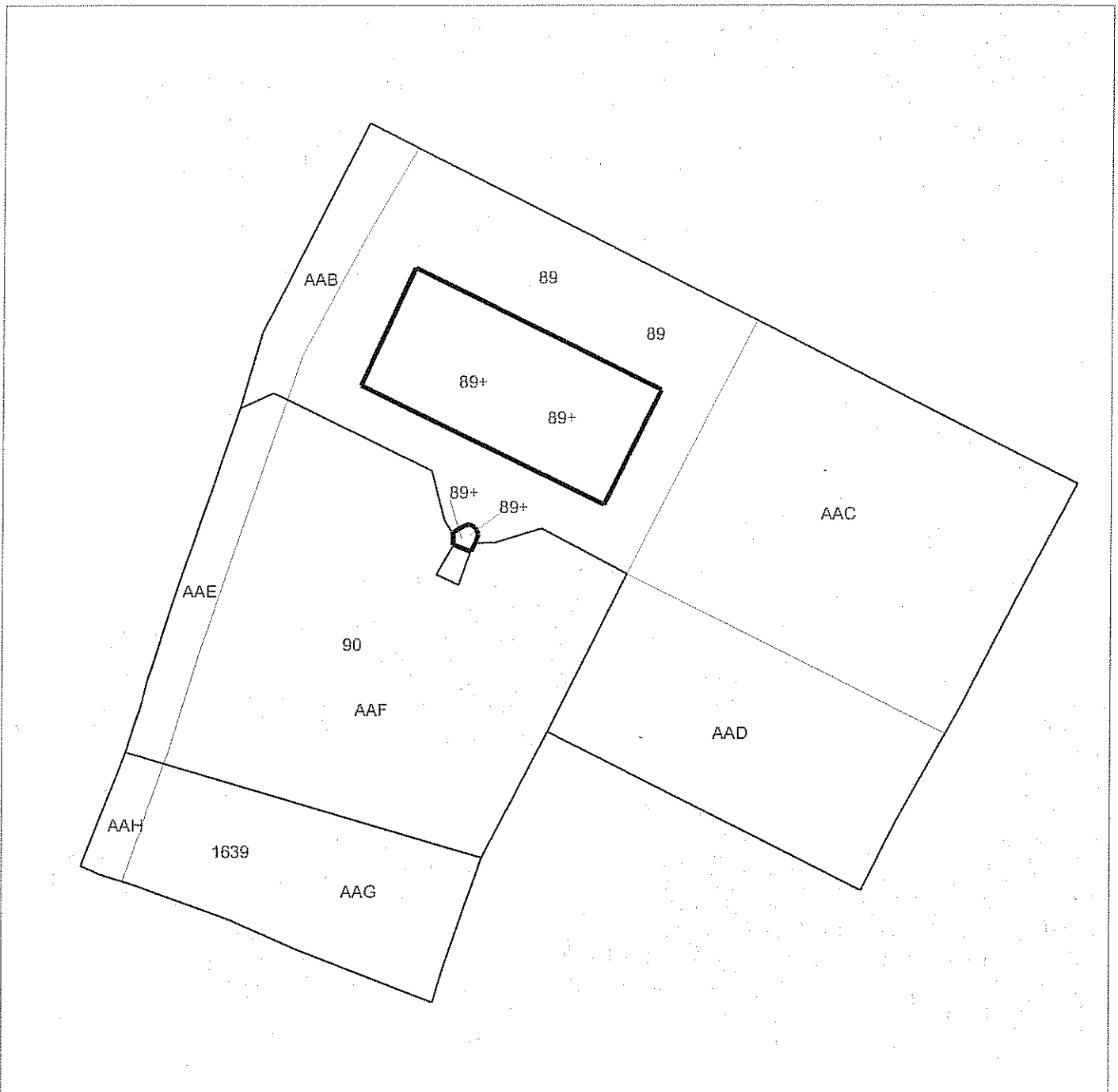
Qualifica: ARCHITETTO

N. iscrizione: DIPENDENTE PUBBLICO

Proposta di aggiornamento cartografico: Rappresentazione grafica

I punti di appoggio e le nuove linee da introdurre in mappa sono descritte nel LIBRETTO DELLE MISURE

Scala 1 : 500





COMUNE di EMPOLI

SETTORE LL. PP. - Servizio Strade e Mobilità

Prot. N° 28275

Empoli, 18/05/2009

Al Settore Pianificazione Territoriale
Responsabile Procedimento arch. A. Bonatti
-S E D E-

OGGETTO: Variante di azzonamento in Loc. Avane – Scheda norma 2.7 - costo di realizzazione opere di urbanizzazione primaria

Con la presente comunico come richiesto il costo parametrico per la realizzazione di aree a verde, parcheggi e strade pubblici.

VERDE PUBBLICO: (Sup. 2.193,7 mq.) Costo €/mq. 80,00

Nel costo unitario si intendono comprese le seguenti opere e finiture: Scavi, riempimenti con terra vegetale, Cordonati, Fognature, Canalizzazioni, Punti luce, Attrezzature ludiche ed Arredo urbano.

€/mq. 80,00 x mq. 2.193,7 = €. 175.496,00=

PARCHEGGIO PUBBLICO: (Sup. 2.394,87 mq.) Costo €/mq. 150,00

Nel costo unitario si intendono comprese le seguenti opere e finiture: scavi, riempimenti, pavimentazioni in conglomerato bituminoso, cordonati, zanelle, fognature, canalizzazioni, punti luce.

€/mq. 150,00 x mq. 2.394,87 = €. 359.230,50=

STRADE: (Sup. 1.349,55 mq.) Costo €/mq. 150,00

Nel costo unitario si intendono comprese le seguenti opere e finiture: scavi, riempimenti, pavimentazioni, cordonati, zanelle, fognature, canalizzazioni, punti luce.

€/mq. 150,00 x mq. 1.349,55 = €. 202.432,50=

Distinti saluti.

Il Dirigente di Settore
(Ing. Paolo Gini)



Ministero

per i Beni e le Attività Culturali

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana

Lungarno A. M. Luisa de' Medici n. 4 - 50122 FIRENZE

Cent. 055 27189750 - Fax 055 27189700

e-mail: dr-tos@beniculturali.it

14/7/08
15/07/08
Origine
lug. Gher-
Urbanico
20
Palombara
Comune di Empoli
Via G. del Papa, 41
50053 EMPOLI (FI)

Prot. N. Allegati 1

118932 11 LUG. 2008

Risposta al Foglio del

Div. Sez. N.

OGGETTO: Comune di Empoli (FI) - Loc. Avane - Immobile denominato "Ex casa Cioni" , sito in Via Magolo, snc, distinto in Catasto al N.C.E.U. Foglio n. 6 part. 89 - Dichiarazione di interesse ai sensi del D.Lgs. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii.. Notifica provvedimento di tutela.

Ai sensi e in applicazione dell'art. 15 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 e ss.mm.ii. si notifica a codesta Amministrazione Comunale, in qualità di proprietario del bene in oggetto, copia conforme all'originale del provvedimento di dichiarazione dell'interesse culturale di cui all'art. 10, comma 1, emesso ai sensi dell'art. 13 in data 07.07.2008 n. 228/2008, a seguito di procedura di verifica ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo medesimo.

Si evidenzia inoltre che i beni culturali mobili di cui all'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., eventualmente conservati nell'immobile indicato in oggetto, rimangono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nella Parte Seconda del citato D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e, in particolare per quanto attiene ad eventuali spostamenti, alle misure di protezione dettate dagli articoli 20 e 21.

UFFICIO TECNICO
arrivata il 17 LUG. 2008

IL DIRETTORE REGIONALE

Mario Lolli Ghetti

COMUNE DI EMPOLI

Protocollo Generale

MT/cv

Num. Protocollo 0037988
Data Protocollo 15/07/2008
Data Ricevimento 15/07/2008

Categoria 04
Classe 08



DECRETO N. 228/2008

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

IL DIRETTORE REGIONALE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto il Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156 "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali";

Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, così come modificato dal Decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005;

Visto il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali a norma dell'art. 1, comma 404, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296;

Visto il D.P.C.M. del 29 novembre 2006 con il quale è stato attribuito all'arch. Mario Augusto Lolli Ghetti l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana;

Vista la nota n. 63142 del 28/12/2007 con la quale il Comune di Empoli ha trasmesso un elenco di beni da sottoporre a verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., tra cui l'immobile appresso descritto (avvio di procedimento in data 03/01/2008);

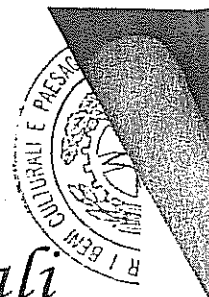
Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana espresso con nota n. 3012 del 15/02/2008, pervenuta in data 16/02/2008;

Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Firenze, Pistoia e Prato espresso con nota prot. n. 2644 del 29/02/2008, pervenuta in data 10/03/2008 e nota prot. n. 5498 del 01/07/2008, pervenuta in data 02/07/2008;

Ritenuto che l'immobile

| | |
|---------------|---------------|
| Denominato | Ex casa Cioni |
| provincia di | Firenze |
| comune di | Empoli |
| sito in | Via Magolo |
| numero civico | snc |
| Località | Avane |

Distinto al N.C.E.U al
Foglio n. 6 particella 89



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

confinante con Foglio n. 6 particelle 90, 1545, 1816 e 1889, come dalla allegata planimetria catastale presenta interesse ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., in quanto possiede i requisiti di interesse storico artistico per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

DECRETA

il bene denominato "Ex casa Cioni", meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., in quanto possiede i requisiti di interesse storico artistico e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto è trascritto presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii..

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

IL DIRETTORE REGIONALE

Mario Lotti Ghetti



Firenze,

- 7 LUG 2008



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

Relazione Allegata

Identificazione del Bene

| | |
|---------------|-----------------|
| Denominazione | Ex casa Cioni |
| Regione | Toscana |
| Provincia | Firenze |
| Comune | Empoli |
| Nome strada | Via Magolo, snc |
| Località | Avane |

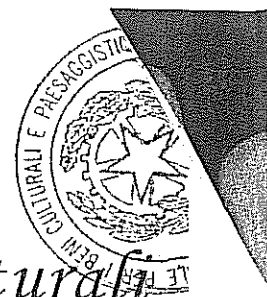
Relazione Storico-Artistica

Descrizione morfologica

L'edificio rurale posto nella frazione di Avane è una costruzione a pianta rettangolare, disposta su due piani, con scala interna e cucina posta al primo piano. Il fabbricato risponde ad uno schema tipologico di casa colonica che conosce nell'area geografica empolesse una diffusione piuttosto ampia. La struttura è quella di un corpo di fabbrica unitario, con la stalla incorporata all'abitazione e collocata ad una estremità dell'edificio. Dal portone principale con stipiti ed arco in pietra ci si immette in un atrio da cui partono le scale che conducono alla cucina. La copertura è a quattro falde con gronda poco sporgente e manto in coppi e tegole. Le murature portanti sono miste in pietra e laterizio e nei prospetti esterni si notano numerose riprese attuate in tempi diversi. Il prospetto ovest e le porzioni adiacenti ad esso dei fronti nord e sud sono formati da blocchi in calcestruzzo. Gli intonaci sono in gran parte mancanti. I solai sono in legno, le pavimentazioni superstiti sono in cotto, la copertura è formata da orditura principale e secondaria in elementi lignei portanti e pianelle in cotto. Le aperture sono riquadrate da cornici in pietra serena. Lo stato di conservazione dell'edificio è pessimo a causa di una lunga carenza di manutenzione: i solai sono per la maggior parte crollati, così come una porzione della copertura. La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi poiché nella particella 89 è rappresentato anche un fabbricato di modeste dimensioni oggi non più esistente, probabilmente un annesso alla casa con funzione prevalentemente agricola.

Descrizione storica

Una fonte archivistica fornisce il termine *ante-quem* per la costruzione dell'edificio colonico posto nella frazione di Avane. Si tratta di un cabreo settecentesco che rappresenta il "Podere di Avane posto nel Popolo di S. Jacopo ad Avane, Podesteria di Empoli acquistato dalla Casa Malaspina come dal Contratto del dì 12 Maggio 1746 Rogato da Ser Giovanni Andrea Gaspero Cristini [...] fatta detta pianta nel Mese di Luglio 1765." Il "podere" faceva parte dei possedimenti dell'Ospedale degli Innocenti ed in particolare dei beni posti nella Valdelsa che componevano la "fattoria di Empoli". Il documento contiene una precisa restituzione grafica dei terreni, una rappresentazione planimetrica dell'edificio rurale ed una sua vista prospettica tridimensionale. La firma del redattore compare in calce al documento: "Giuseppe Carniani della fattoria di San Martino". Da tale fonte si ricava la consistenza del podere, formato da diversi appezzamenti, la forma e l'estensione esatta dei campi con la distribuzione delle colture, delle viti e dei pioppi. Sono descritte accuratamente le proprietà confinanti, tra cui la chiesa di Avane ed i riferimenti territoriali più importanti: il fiume Arno ed il "viuzzo di Magolo". Del podere faceva parte il fabbricato rurale in questione, definito "Casa da Lavoratore", di forma rettangolare allungata, con aia di pertinenza a nord ed a sud. Nella porzione sud dell'aia, delimitata da una recinzione, si trovava il pozzo. La planimetria dell'edificio



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

non corrisponde allo stato attuale. È infatti diversa la distribuzione dei vani interni, uno dei quali, posto ad ovest, era adibito a forno. Inoltre nel disegno sono rappresentati due vani scale, uno posto al centro del fabbricato, l'altro nella zona orientale. La vista prospettica mostra che la copertura doveva essere originariamente dotata di colombaia e che la porzione ovest doveva essere caratterizzata da un corpo addossato ad un unico livello, con copertura a falda.

Le mappe del catasto Leopoldino (ASF, *Catasto Generale Toscano*, Empoli, Mappe, Sez. D, Castello e Borgo d'Empoli) mostrano il fabbricato rurale formato da due distinte particelle, la maggiore delle quali affiancata da un orto recinto confinante con la "viottola della chiesa di Avane", ovvero l'attuale "strada della chiesa di Avane". Le Tavole Indicative (ASF, *Catasto Generale Toscano*, Empoli, Tavole Indicative, 1) definiscono tale particella "Casa colonica e Aja", mentre per quel che riguarda la seconda particella viene indicata una destinazione d'uso a "Capanna". Sempre dalle Tavole Indicative si evince che nel 1834-35 la proprietà dell'immobile e dei terreni confinanti ricadeva fra i beni granducali, cioè di proprietà di "Sua Altezza Imperiale e Reale l'Arciduca Ferdinando d'Este d'Austria". Si può notare come la viabilità posta a sud del podere conserva nella rappresentazione catastale il medesimo andamento rilevato dal cabreo settecentesco, in particolare per quel che concerne la forma curva della recinzione e la presenza del pozzo.

Dal confronto tra lo stato attuale e le planimetrie storiche si evince che la porzione ovest dell'edificio è stata oggetto di consistenti modifiche, il che trova conferma nella presenza di una netta discontinuità nella tessitura muraria dei fronti settentrionale e meridionale.

Come risulta dall'atto di trascrizione del 1962, il terreno di cui alla particella 89 del foglio di mappa 6 rientra fra i terreni destinati dal Comune di Empoli alla costruzione del mercato ortofrutticolo. La proprietà era della famiglia Vannucci Zauli ed il podere era gestito dal mezzadro Cioni, da quest'ultimo ebbe origine la denominazione del fabbricato.

Nel 1979 venne redatta dall'Ufficio Tecnico del Comune una perizia relativa a "lavori straordinari per la sistemazione a carattere provvisorio" dell'edificio che doveva essere destinato ad alloggio di famiglie di sfrattati residenti ad Empoli. Si conservano le piante di progetto del piano terra e del primo piano, la relazione tecnica e la relativa delibera della Giunta Comunale (n° 779 del 1° giugno 1979). Da questi documenti si ricava che i lavori consistettero prevalentemente nella riparazione della copertura e nella realizzazione di alcune partizioni interne: il primo piano venne infatti diviso in quattro porzioni indipendenti. Inoltre si procedette al rifacimento delle pavimentazioni, degli infissi interni ed esterni e si realizzarono nuovi servizi igienici ed impiantistici per ogni unità abitativa.

Per le motivazioni sopra esposte si afferma che il manufatto sopra menzionato costituisce un bene immobile di particolare interesse storico e artistico.

Relatore il Funzionario di zona f.to Arch. Gabriele Nannetti

IL DIRETTORE REGIONALE

Mario Lotti Ghetti



Firenze,

- 7 LUG 2008



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

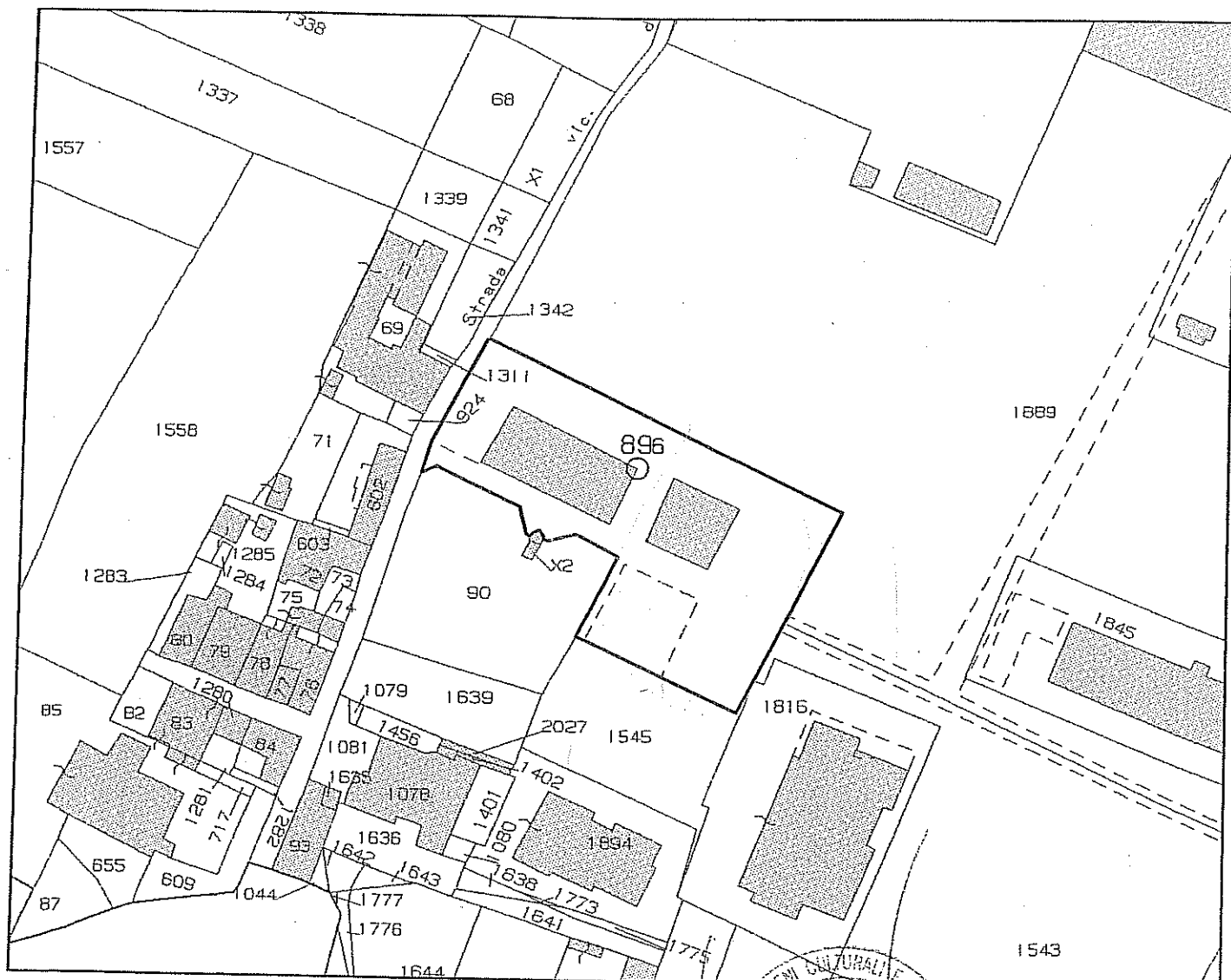
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

Planimetria Allegata

Identificazione del Bene

| | |
|---------------|-----------------|
| Denominazione | Ex casa Cioni |
| Regione | Toscana |
| Provincia | Firenze |
| Comune | Empoli |
| Nome strada | Via Magolo, snc |
| Località | Avane |

Planimetria catastale Foglio n. 6 part. 89

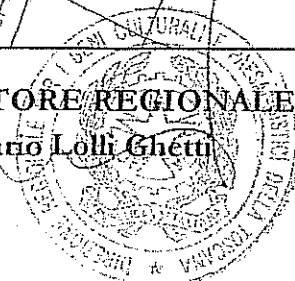


IL DIRETTORE REGIONALE

Mario Lotti Ghetti

Firenze,

- 7 LUG 2008



Si attesta che la presente copia
composta da n. 5 pagine è
conforme al documento originale.



PERENZE, 08 LUG 2008

ASSISTENTE AMMINISTRATIVO
(Cristina SARTI)