

Piano Urbanistico attuativo di Recupero

Pontorme Via Giro delle Mura Sud

DOCUMENTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA

Responsabile del procedimento
Arch. Bonatti Andrea

Responsabile della valutazione integrata
Arch. Bonatti Andrea

Indice

Premessa	3
1 Acquisizione della proposta	4
2 Acquisizione del quadro conoscitivo di approfondimento fornito dai soggetti proponenti.....	4
3 Valutazione tecnica interna e proposta di atto di indirizzo alla Giunta Comunale	4
4 Definizione del programma e dei contenuti della valutazione integrata con i soggetti proponenti - Modello logico di valutazione del piano urbanistico attuativo	6
5 Avvio consultazioni con Enti, Autorità e Organi di controllo	6
6 Valutazione degli effetti ambientali ai sensi della Dir. 2001/42/CE e dell'art. 34-42 del Regolamento Urbanistico.....	7
7 Verifica della fattibilità tecnica, giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria degli obiettivi, con particolare riferimento all'eventuale impegno di risorse dell'amministrazione	7
8 Verifica della probabilità di realizzazione delle azioni previste dall'atto di governo del territorio	8
9 Verifica di coerenza esterna rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale	8
10 Verifica di coerenza interna tra obiettivi ed azioni-risultati attesi dell'atto di governo del territorio.	10
11 Individuazione programma e forme di comunicazione da parte del Garante e Pubblicazione a cura del Garante della documentazione di sintesi del piano attuativo (illustrazione del progetto).....	13
12 Individuazione degli indicatori per la valutazione ed il monitoraggio degli obiettivi	13
13 Valutazione degli effetti attesi (Valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi delle azioni previste, evidenziando le ricadute attese e prevedibili, sotto tali punti di vista, dall'attuazione dell'atto di governo del territorio).....	15

Premessa

Il processo di valutazione integrata del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata si svolge in applicazione dell'art. 11 della L.R. 1/2005 e del Regolamento Regionale emanato con Decreto del Presidente Della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 4/R.

Il Piano strutturale del comune di Empoli, approvato con delibera del Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43, non opera selezione nell'assoggettare gli atti comunali di governo del territorio alla valutazione.

Il presente documento si propone di effettuare la Valutazione integrata degli effetti attesi dalla trasformazione sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.

Trattandosi di un intervento che interessa un'area limitata, e non essendo ravvisabile alcuna complessità del provvedimento oggetto di valutazione, la Valutazione Integrata sarà condotta con modalità semplificata ed in un'unica fase ai sensi degli articoli 4 e 11 del Regolamento D.P.G.R. del 9 febbraio 2007 n. 4/R. procedendo contestualmente alle valutazioni previste dagli articoli da 5 a 10 dello stesso Regolamento, secondo lo schema che segue.

1. Acquisizione della proposta di fattibilità
 2. Acquisizione del quadro conoscitivo d'approfondimento fornito dai soggetti proponenti
 3. Valutazione tecnica interna e proposta di atto di indirizzo alla Giunta Comunale
 4. Definizione del programma e dei contenuti della valutazione integrata con i soggetti proponenti-Modello logico di valutazione del piano urbanistico attuativo
 5. Avvio consultazioni con Enti, Autorità e Organi di controllo
 6. Valutazione degli effetti ambientali ai sensi della Dir. 2001/42/CE e dell'artt. 34-42 del Regolamento Urbanistico
 7. Verifica della:
 - a. fattibilità tecnica, giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria degli obiettivi, con particolare riferimento all'eventuale impegno di risorse dell'amministrazione
 - b. probabilità di realizzazione delle azioni previste dall'atto di governo del territorio
 8. Verifica di coerenza
 - a. esterna rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale;
 - b. interna tra obiettivi ed azioni-risultati attesi dell'atto di governo del territorio e valutazione dell'efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi
 9. Individuazione degli indicatori per la valutazione ed il monitoraggio degli obiettivi
 10. Individuazione programma e forme di comunicazione da parte del Garante e Pubblicazione a cura del Garante della documentazione di sintesi del piano attuativo (illustrazione del progetto)
 11. Valutazione degli effetti attesi (Valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi delle azioni previste, evidenziando le ricadute attese e prevedibili, sotto tali punti di vista, dall'attuazione dell'atto di governo del territorio)
-

1 Acquisizione della proposta

Il Regolamento urbanistico si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA) disciplinati da schede norma; le schede definiscono obiettivi, parametri dimensionali e destinazioni ammesse.

Il Regolamento urbanistico stabilisce con priorità i comparti da assoggettare obbligatoriamente a Piano di Recupero.

Ulteriori richieste d'intervento possono essere avanzate anche dai proprietari e riferite ad ambiti particolarmente degradati o per interventi di ristrutturazione urbanistica per un volume complessivo maggiore di mc. 4.500 (art. 62 delle norme).

Il Regolamento urbanistico, all'art. 63 delle norme, stabilisce modalità, prescrizioni e parametri urbanistici per la formazione dei Piani di Recupero d'iniziativa privata.

Il soggetto promotore che rappresenta la proprietà per il 100% della superficie del comparto individuato, sottopone, in data 24/06/2006 all'esame del Consiglio comunale, un piano finalizzato al recupero di un complesso edilizio ubicato in zona definita dal vigente Regolamento Urbanistico: ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativi, zona B1 (art. 55 Norme).

La proposta si articola sull'iniziale definizione del comparto avente un'area di 3440 mq c.a. ubicata nella frazione di Pontorme compresa tra Via Tosco romagnola e Via Giro delle Mura Sud, ex sede della Caserma dei vigili del fuoco.

Le volumetrie comprese nella perimetrazione proposta superano il limite di 4.500 mc.

La proposta sul piano formale è accolta in quanto ricorrono i presupposti stabiliti all'art. 62 del Regolamento urbanistico.

2 Acquisizione del quadro conoscitivo di approfondimento fornito dai soggetti proponenti

Contestualmente alla documentazione richiesta per il procedimento istruttorio urbanistico, viene acquisita quella relativa all'approfondimento degli elementi conoscitivi dal punto di vista ambientale, d'impiego di risorse e degli effetti indotti dalla trasformazione.

3 Valutazione tecnica interna e proposta d'atto d'indirizzo alla Giunta Comunale

Prioritariamente prima di avviare qualsiasi approfondimento si procede alla valutazione di fattibilità tecnica della proposta e sulla sua procedibilità in modo da rendere efficace e giustificato ogni successivo, impegno sia da parte del soggetto promotore che dell'amministrazione procedente.

La trasformazione prevista dal Piano di recupero non presenta particolari problematiche dal punto di vista della fattibilità tecnica trattandosi di un'area già destinata all'edificazione e di un intervento dimensionato nei limiti delle potenzialità edificatorie assegnate alla zona dal Regolamento urbanistico.

L'intervento consiste nella demolizione di manufatti di vecchia costruzione esistenti che non possiedono alcun valore storico e testimoniale e che non possono essere riadattati ad uso abitativo. La successiva costruzione di due edifici raccordati ad uso residenziale multipiano con tipologia in linea.

Normali condizioni di fattibilità geologico tecnica consentono la realizzazione senza particolari difficoltà tecniche.

Sull'area non sussistono vincoli morfologici e/o conformativi che inibiscono o limitano l'azione edificatoria.

Il piano proposto è stato sottoposto alla Giunta comunale al fine di valutare la validità e la necessità del piano stesso e la conformità con gli obiettivi da perseguire nell'interesse pubblico.

In un primo esame con atto d'indirizzo G.C. n. 392 del 16/10/2006 la Giunta ha rilevato la necessità di aumentare le dotazioni di parcheggio pubblico proposte stante la monetizzazione del verde. Veniva pertanto richiesto ai proponenti di redigere una nuova soluzione che prevedesse un allargamento della sede stradale su Via Giro delle Mura Sud ed il reperimento di nuovi posti auto.

La nuova ipotesi progettuale introduce, sul fronte verso Via Giro delle mura Sud, una fascia ad uso marciapiede pubblico tra i due spazi a parcheggio previsti.

Fermo restando che non è possibile reperire all'interno del comparto superfici libere da destinare a spazi pubblici, senza diminuire sostanzialmente la superficie destinata all'edificato, la soluzione presentata cerca di mediare i diversi interessi aumentando le dotazioni di spazi pubblici e tentando di risolvere una delle criticità rilevate: l'esiguità della sezione stradale di Via Giro delle Mura Sud e la mancanza di marciapiedi.

La nuova proposta consente di ottenere una fascia pubblica lungo la strada ricavata dall'arretramento dei giardini di pertinenza per consentire la formazione di un marciapiede di almeno 1,50 m di larghezza. Lo stesso sarà realizzato a raso rispetto alla strada con pali e protezione parapetonale in modo da consentire, per particolari eventi (trasporti eccezionali, emergenze, ecc.) lo sfruttamento di una maggiore sezione stradale.

Ai sensi dell' Art. 63 del R.U. è consentito prevedere, per motivi d'opportunità urbanistica o a fronte dell'oggettiva insufficienza di aree disponibili all'interno delle unità minime d'intervento soggette a Piano di recupero, da destinare a standard urbanistici, la stipula di una convenzione con i soggetti attuatori del piano di recupero, per realizzare a loro spese, aree a verde pubblico o a parcheggio previste dalle tavole di cui all'art. 2 comma B, anche all'esterno del perimetro del Piano di recupero, o in alternativa la partecipazione ad interventi di analogo contenuto, d'iniziativa comunale, da realizzarsi nel periodo di vigenza del piano di recupero stesso, ad un costo standard congruo definito in sede di proposta di Piano di recupero e recepito in convenzione.

Nel caso specifico sono realizzati gli standard di parcheggio ed è chiesta la deroga alla realizzazione del verde pubblico all'interno del comparto monetizzando l'importo corrispondente (necessari 428,57 mq).

L'intervento proposto, si pone in fregio al limite esterno del centro storico in un isolato stretto da due assi viari di cui uno ad elevato traffico veicolare. La realizzazione di un verde all'interno del comparto non sarebbe facilmente fruibile in relazione anche alla ridotta quantità dovuta dall'attuazione del Piano di recupero. Nell'Utoe di appartenenza, secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico, tale standard sarà elevato a 27,1 mq/ab. mediante l'attuazione dei PUA previsti.

Si ritiene pertanto sostenibile la deroga alla dotazione di verde pubblico internamente al comparto.

Il nuovo assetto viene valutato dalla Giunta comunale favorevolmente con atto d'indirizzo n. 1 del 8/01/2007 e confermato con atto n. 190 del 21/05/2007

4 Definizione del programma e dei contenuti della valutazione integrata con i soggetti proponenti - Modello logico di valutazione del piano urbanistico attuativo

E' stato redatto un cronoprogramma contenente un quadro comparativo delle diverse fasi del processo di valutazione unitamente alle procedure previste per l'adozione dell'atto di governo del territorio stabilite dal "giusto procedimento" amministrativo previste dal vigente regime normativo.

Ciò al fine di controllare ogni passaggio della procedura e di valutarne la prestazione in termini temporali. (allegato A)

Successivamente viene definito un modello logico di valutazione di coerenza tra gli obiettivi degli strumenti urbanistici comunali e di indirizzo con quelli del piano attuativo proposto. (allegato B)

Prodotti ed effetti del Piano di recupero dovranno essere oggetto di valutazione soprattutto dove denunciino delle criticità.

5 Avvio consultazioni con Enti, Autorità e Organi di controllo

Il piano come proposto non comporta variante al Regolamento urbanistico e rispetta le finalità e gli indirizzi definiti dalla Legge Regionale n. 1/2005 e del procedimento previsto all'art.18; non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 15 della L.R. n. 1/2005

Si procederà pertanto all'adozione del Piano come previsto dall'artt. 17 e 69 della L.R. n. 1/2005.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio destinato interamente alla residenza in un abito già urbanizzato, pertanto risulta necessario, in base al suo dimensionamento, valutare le:

- Le caratteristiche della rete di alimentazione dell'acqua potabile per uso domestico
- Le caratteristiche della rete di alimentazione dell' energia elettrica per usi residenziali
- Le caratteristiche della rete di alimentazione del gas per usi domestici
- Le caratteristiche della rete di telecomunicazioni
- Le caratteristiche della rete delle fognature
- Il sistema di raccolta dei rifiuti solidi urbani

Al fine di controllare l'impatto del nuovo insediamento, salvaguardare e controllare l'utilizzo delle risorse e l'eventuale necessita di potenziamento delle reti e servizi il soggetto promotore ha provveduto ad inviare agli enti erogatori e gestori dei servizi la documentazione di progetto per ottenerne il formale parere di conformità.

Tali pareri, acquisiti dall'ufficio, sono contenuti negli atti documentali e valutati in termini di azioni da compiere contestualmente all'attuazione del piano.

Il piano di recupero prevede la realizzazione di opere di urbanizzazioni (parcheggi pubblici) il cui progetto definitivo è stato trasmesso al settore LL.PP. e viabilità del comune per il parere di competenza della conformità delle opere progettate ai requisiti tecnici delle urbanizzazioni comunali, e agli standard qualitativi richiesti.

Tale parere è pervenuto all'ufficio in data 05/04/2007: parere favorevole con prescrizioni.

Il progetto dell'edificio prevede la realizzazione di un parcheggio interrato di pertinenza alle residenze; è pertanto necessaria l'acquisizione del parere di conformità antincendio ai sensi della L. 26/7/1965 n. 966 del DPR 29/7/82 n. 577 e del DPR 12/1/98 n. 37 per

lavori relativi all'attività: n. 92 D. M. Interno 16/2/82 Autorimessa con più di 9 veicoli.

Il piano di recupero necessita del deposito presso l'URTT degli studi ed indagini di fattibilità geologico tecnica idraulica e relative certificazioni redatti secondo le direttive del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 27 aprile 2007, n. 26/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1).

In data 17/12/2007 la Commissione edilizia comunale si è espressa, sotto il profilo tecnico, favorevolmente (verb. N.17)

Non risulta necessaria l'acquisizione di ulteriori autorizzazioni e nullaosta di competenza di enti o autorità esterne.

6 Valutazione degli effetti ambientali ai sensi della Dir. 2001/42/CE e dell'artt. 34-42 del Regolamento Urbanistico

Nonostante l'entità delle alterazioni ambientali conseguenti all'intervento sia limitata e di scarsa valenza territoriale ed ambientale il piano presentato contiene la valutazione degli effetti ambientali prevista all'art. 3 della L. R. 1/2005 ed articolata secondo quanto stabilito al capo II del Regolamento urbanistico.

Le valutazioni contenute nel Piano confermano gli obiettivi e gli indirizzi individuati dalla vigente strumentazione urbanistica del Comune di Empoli, incrementano, per il maggior dettaglio e a seguito della valutazione degli effetti ambientali della trasformazione, il quadro conoscitivo in merito agli aspetti geologico tecnici ed idraulici, delle risorse e degli indicatori di sostenibilità del Regolamento urbanistico.

In relazione agli interventi proposti sono state richieste e verificate, quale approfondimento del quadro conoscitivo, le indagini puntuali, limitate alle aree interessate dalla trasformazione.

7 Verifica della fattibilità tecnica, giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria degli obiettivi, con particolare riferimento all'eventuale impegno di risorse dell'amministrazione

Il Regolamento urbanistico si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi che stabilisce con priorità i comparti da assoggettare obbligatoriamente a Piano di Recupero ovvero possono essere avanzate anche dai proprietari richieste riferite ad ambiti particolarmente degradati o per interventi di ristrutturazione urbanistica per un volume complessivo maggiore di mc. 4.500 (art. 62 delle norme).

Il Regolamento urbanistico, all'art. 63 delle norme, stabilisce modalità, prescrizioni e parametri urbanistici per la formazione dei Piani di Recupero di iniziativa privata.

Il modello logico di valutazione di coerenza, gli atti di indirizzo della Giunta comunale e l'istruttoria tecnico-amministrativa hanno confermato la legittimità della proposta.

L'attuazione del piano, accertata la conformità, è condizionata all'approvazione del Piano da parte del Consiglio comunale, alla stipula della convenzione e ai successivi atti abilitativi.

Considerato il livello di dettaglio degli elaborati, insieme alle norme tecniche allegate, sussistono le condizioni per il rilascio da parte del Consiglio comunale in sede di approvazione, dell'attestazione di cui all'art. 79 co. 3 lett. a) della L.R. Toscana 3 gennaio 2005 n. 1. (denuncia di inizio attività) esclusivamente per gli interventi edilizi previsti con l'esclusione delle opere di urbanizzazione soggette a permesso di costruire.

La fattibilità economico-finanziaria sarà garantita dal soggetto attuatore identificato nella "bozza di convenzione" allegata come elemento sostanziale al Piano di recupero da sottoscrivere dopo l'approvazione e la sua efficacia con l'Amministrazione Comunale.

La convenzione di piano stabilisce inoltre gli impegni economici e le relative garanzie fidejussorie atte a garantire la completa soddisfazione degli oneri e delle spese da sostenere senza alcun impegno economico o finanziario da parte dell'Amministrazione Comunale. Trattandosi di un intervento di modeste dimensioni, l'impegno di risorse dell'amministrazione in termini di verifica e controllo delle opere sono considerati ordinari e pertanto non è richiesta, al soggetto attuatore, alcuna partecipazione

Importi presunti da versare all'amministrazione procedente per l'attuazione del piano	
Oneri urbanizzazione primaria e secondaria	€ 260.521,62
Oneri costo di costruzione	€ 30.637,92
Monetizzazione aree a parcheggio	€ 0,00
Monetizzazione aree a verde	€ 108.531,07
Monetizzazione urbanizzazione secondaria	€ 63.584,28
Totale	€ 463.274,89

8 Verifica della probabilità di realizzazione delle azioni previste dall'atto di governo del territorio

L'azione prevista è limitata all'intervento di nuova costruzione di un edificio a destinazione residenziale condizionata solo all'approvazione e perfezionamento della procedura amministrativa

La probabilità di realizzazione è elevata, in considerazione dell'interesse espresso dal soggetto proponente all'atto di presentazione dell'istanza.

La convenzione di piano fissa inoltre i termini di validità del Piano attuativo (è proposta una validità di cinque anni) e i tempi per la sua attuazione.

9 Verifica di coerenza esterna rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale

Il Piano risulta coerente con il Regolamento urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 137 del 21 dicembre 2004, pubblicato sul BURT il 26 gennaio 2005 in quanto si propone come attuazione dello stesso in base all'art. 62 delle norme. In considerazione che il Regolamento urbanistico non contiene la definizione del comparto come tra quelli da assoggettare obbligatoriamente a Piano di Recupero e quindi non possiede già la valutazione di coerenza prevista nelle schede norma è necessario verificare che gli obiettivi del Piano siano coerenti con gli altri piani e programmi che interessano l'area in particolare con la pianificazione sovraordinata e le relative discipline e salvaguardie, sopravvenuta dopo l'approvazione del Regolamento urbanistico.

Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

La variante in formazione si colloca in area a Pericolosità Idraulica Media (P.I.2) ai sensi del Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) prodotto dall'Autorità di Bacino del fiume Arno ed approvato con DPCM 6 maggio 2005.

Ai sensi dell'Art.8 della Normativa di Piano *"Nelle aree P.I.2 e P.I.1 e nelle aree di ristagno sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio"* per la quale non sono previste salvaguardie particolari e si rimanda alle fattibilità contenute nel regolamento urbanistico.

Piano Indirizzo Territoriale (PIT)

La variante in formazione non ricade nella fascia interdetta dal PIT alle nuove edificazioni.

Il Piano è coerente con le prescrizioni di cui all'art. 49, comma 5, in particolare per quanto riguarda il recupero, la riqualificazione ed il riordino degli insediamenti a scala territoriale.

Il Piano risulta adeguato alle riconfermate norme in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale conseguente agli interventi edilizi.

Il Piano di recupero in oggetto è coerente ai disposti dell'art. 36, co.6 del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana approvato e nello specifico agli indirizzi di tutela e riqualificazione paesaggistica relativi all'Ambito 17 Valdarno Inferiore.

Piano Territoriale Coordinamento Provinciale (PTCP)

Il Regolamento urbanistico è stato approvato in piena coerenza con il Piano Territoriale provinciale e quindi il quadro normativo di riferimento rimane immutato.

L'area ricade nelle aree urbane e pertanto non è soggetta a particolari salvaguardie.

Piano Strutturale (PS)

Dall'approvazione del Regolamento urbanistico non sussistono varianti al Piano strutturale. Il comparto individuato è già destinato alla nuova edificazione con le limitazioni nel dimensionamento previste dall'azzonamento.

Piano di zonizzazione acustica

Il Piano di Zonizzazione Acustica, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 11/04/2005 colloca l'area in classe III - *"Aree urbane interessate da traffico locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali ed uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali con impiego di macchine operatrici"*.

Inoltre una parte dell'area ricade all'interno della *"fascia di pertinenza delle infrastrutture"* (S.S. n. 67 Tosco-Romagnola) ma con i limiti ricompresi nelle fasce di rispetto già individuate dalla classe III

In tale zona omogenea, i limiti assoluti di immissione sono i seguenti: 60 dB(A) Leq diurno; 50 dB(A) Leq notturno.

I suddetti valori sono compatibili con la destinazione d'uso residenziale proposti dal Piano attuativo.

Piano Generale del Traffico Urbano

Sulla base del "Piano Generale del Traffico Urbano" approvato con Delibera del Consiglio Comunale 27 luglio 2007, n. 71 si evidenzia, per l'area in oggetto, quanto segue:

- dalle rilevazioni sul traffico veicolare effettuate per la redazione del piano si è osservata una media di automezzi transitanti su Via Carrucci nei pressi del ponte sul torrente Orme di 996 veicoli/ora in uscita da Empoli e di 771 veicoli/ora in entrata (tale sezione di rilevamento è quella più vicina alla zona in esame) con volumi di traffico tra i più alti rilevati nelle sezioni di studio;
- la frazione di Pontorme è servita da linee urbane dell'autobus;
- Per quanto attiene alla sosta non esistono rilevazioni anche se la zona limitrofa viene ritenuta a "bassa occupazione".
- Pur non rilevato dal PGTU approvato si ritiene che la frazione di Pontorme presenti delle criticità nella sosta, il Piano provvede alle dotazioni di parcheggio pubblico minime richieste.

In relazione ai suddetti elementi l'azione del Piano appare compatibile con il PGTU approvato.

10 Verifica di coerenza interna tra obiettivi ed azioni-risultati attesi dell'atto di governo del territorio

La coerenza interna del piano viene ricercata mettendo a confronto gli obiettivi strategici dichiarati, le azioni svolte dall'atto di governo del territorio e i risultati attesi

a) Gli obiettivi strategici dichiarati

- Migliorare l'immagine urbana mediante la riqualificazioni dei lotti
- Delocalizzare le destinazioni produttive o strategiche allontanandole dalle zone residenziali
- Ricomporre la struttura urbana delle zone residenziali
- Potenziare il sistema delle attrezzature, servizi e delle dotazioni
- Disporre di regole per una progettazione di qualità urbana integrata e sostenibile
- Riadattare le dotazioni di abitazione in base agli attuali bisogni sociali
- Promuovere la dotazione di spazi di sosta di pertinenza in misura maggiore a quella minima di legge
- Limitare l'impegno di risorse pubbliche per la realizzazione di servizi e dotazioni
- Sostenibilità degli interventi sotto il profilo dei consumi di energia

b) Le azioni svolte dall'atto di governo del territorio

L'obiettivo specifico è riqualificare un'area inserita in un contesto urbanizzato per migliorare l'immagine generale dell'area in accordo con l'opportunità data ai soggetti privati per ambiti particolarmente degradati o per interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 62 delle norme).

L'intervento di ristrutturazione urbanistica, attuato mediante piano di recupero, consente un maggior controllo dell'azione e dei suoi effetti rispetto all'ipotesi alternativa di un intervento edilizio diretto di sostituzione edilizia.

Il comparto proposto comprende esclusivamente un'area di proprietà sulla quale non permangono vincoli sulla superficie fondiaria, anche in considerazione del fabbricato che v'insiste e che non sarà demolito.

Il comparto proposto comprende l'area di proprietà (UMI 1 di 2271.51 mq) dove sarà realizzato, previa demolizione degli edifici esistenti, un nuovo fabbricato e un'area adiacente

della stessa proprietà (UMI 2 superficie 1170 mq), non interessata da interventi edilizi, funzionalmente indipendente dall'altra attualmente destinata ad una rivendita di autoveicoli. Quest'ultima pur essendo della stessa proprietà permangono su di essa i vincoli della superficie fondiaria originaria in considerazione del fabbricato che v'insiste ed in applicazione dell'art. 12 delle Norme del R.U. - *vincoli sulla superficie fondiaria*.

Ne consegue che per il calcolo della capacità edificatoria del comparto occorre scorporare l'asservimento conseguente alla presenza del fabbricato non oggetto di demolizione sulla particella di proprietà.

Considerando una superficie fondiaria della parte residua del comparto pari a 1170 mq, ed applicando ad essa l'indice di utilizzazione fondiaria prescritto per la zona di 0.5 mq/mq (zona B1), otteniamo una potenzialità edificatoria pari a 585.00 mq di Sul realizzabile. Attualmente il fabbricato esistente possiede una Sul di 292.20 mq.

Per l'unità minima d'intervento 2 si potrà procedere con intervento diretto ma con la limitazione della SUL a 292.20 mq e della superficie coperta confermativa di quella esistente.

Sup UMI 1+2	3441.51 mq
Sup UMI 1	2271.51 mq
Sup UMI 2	1170.00 mq
SUL max (0.7)	2409.05 mq
SUL max UMI1 (0.7)	1590.00 mq
SUL max UMI2 (0.7)	819.00 mq
SUL max UMI2 (0.5)	585.00 mq
SUL max UMI 1+2 (0.5)	1720.76 mq

Dal rilievo dello stato attuale risulta che l'attuale superficie utile lorda è inferiore a quella massima consentita. E' quindi evidente che la perimetrazione del piano di recupero non lede la potenzialità edificatoria della parte esclusa che rimane invariata rispetto alla preventiva e legittima acquisizione di superfici.

Per quanto attiene alla verifica della superficie coperta ammessa, per una superficie fondiaria di mq 1170 compete una possibilità di mq 526,50 di coperto; l'attuale risulta inferiore a questo limite.

Il recupero dell'edificio esistente dovrà avvenire nei limiti della superficie coperta esistente.

Viene pertanto considerato un comparto per l'UMI1 di 2271,51 mq di superficie territoriale da cui, escludendo le aree previste in cessione (165,94 mq in parcheggi e marciapiedi pubblici), discende una superficie fondiaria pari a mq 2105.57

Dimensionamento UMI 1		
	max	progetto
Superficie terr.le UMI1	2271.51 mq	2271.51 mq
aree in cessione	165.94 mq	165.94 mq
superficie fondiaria	2105.57 mq	2105.57 mq
sul max	1590.06 mq	1428.55 mq
sc max	947.51 mq	923.00 mq
sc max +30%	1231.76 mq	1197.39 mq
superficie imperm	1544.76 mq	1544.76 mq
sup perm	526.39 mq	560.81 mq

Per il comparto di nuova edificazione la superficie copribile massima è di 1231.76 (947.51+30% interrati) mq applicando il più restrittivo indice di 0.45 anche se per il contesto dei piani di recupero sarebbe sufficiente garantire un indice minore o uguale a quello esistente (1064.04 mq).

Confronto tra le prescrizioni dettate per la formazione del Piano di Recupero (art. 63 norme)

	Art. 55 Zona B1	Art. 63
Volume realizzabile Vp	SULxHi	Vp<Ve
Indice di utilizzazione Ut o Uf	0,5 Uf	0,7 Ut
Superficie copribile max Scp	45% Sf	Scp<Sce
Altezza max H	7,50	7,50
Numero di piani fuori terra n°	2	2+sst
Distanza da strade e spazi pubblici Ds	5	-
Distanza dai confini Dc	5	-
Distanza tra fabbricati Df	10	-
Superficie permeabile Spp	25%Sf	Spp<Spe
spazi pedonali, a verde ed a parcheggio	-	-

(1) nella proposta di piano viene utilizzato un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,6 mq/mq

(2) La superficie coperta in progetto è minore di quella esistente e inferiore al 45%

Abbreviazioni utilizzate:

- Volume ricostruzione (**Vp**), Volume legittimo preesistente (**Ve**)
- Superficie coperta (**Scp**), Superficie coperta preesistente (**Sce**)
- Superficie permeabile (**Spp**), Superficie permeabile preesistente (**Spe**)

Standard Urbanistici (art. 14.1)

1 abitante ogni 30 mq S.U.L.

- Superficie parcheggi 3,0 mq/ab
- Superficie a verde 9,0 mq/ab
- Urbanizzazione secondaria 6,5 mq/ab

DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI NEI PUA ART. 14 REGOLAMENTO URBANISTICO RIFERITE ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO PROPOSTO UMI 1					
		VERDE 9,00 mq/ab	PARCHEGGI 3,00 mq/ab	ISTRUZIONE 4,50 mq/ab	SERVIZI 2,00 mq/ab
SUPERFICIE UTILE LORDA	1428,55				
N. ABITANTI EQUIVALENTI 1 ab=30 MQ SUL	47,62	428,57	142,86	214,28	95,24
DI PROGETTO		0,00	143,00	0,00	0,00
DIFFERENZA		-428,57	+0,15	-214,28	-95,24
				-309,52	

La fattibilità sotto il profilo geologico ed idraulico è stata oggetto di approfondimenti specifici, si veda in proposito la Relazione Geologica e geologico tecnica di fattibilità ed Rapporto di Fattibilità Idraulica, prodotta dal promotore, che ne attesta la fattibilità, sia pure condizionata.

c) I risultati attesi

La riqualificazione e il riutilizzo di un'area dismessa a ridosso di un centro storico la disponibilità di un nuovo edificio di qualità concepito su criteri di efficienza energetica, scoraggiando il ricorso dell'intervento di saturazione diretta senza un'appropriate valutazione partecipazione all'innalzamento delle dotazioni pubbliche.

11 Individuazione programma e forme di comunicazione da parte del Garante e Pubblicazione a cura del Garante della documentazione di sintesi del piano attuativo (illustrazione del progetto)

In applicazione della Direttiva europea 2003/35/CEE (Partecipazione del pubblico nell'elaborazione di taluni piani e programmi in materia ambientale) e del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 4/R (Art. 12 Partecipazione) nonché della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" sono individuati i seguenti soggetti e procedure

Il Responsabile del procedimento

assicura, a chiunque voglia prenderne visione, l'accesso e la disponibilità degli strumenti della pianificazione territoriale, nonché degli atti di governo del territorio e della relazione di sintesi.

Il Garante della comunicazione

assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione ai cittadini stessi, singoli o associati, del procedimento medesimo.

Al fine di pubblicizzare l'evento al pubblico, e rendere possibile la partecipazione di ogni soggetto interessato, saranno garantite le seguenti attività:

- a. pubblicazione a cura del Garante nel sito web del Comune di Empoli del documento di valutazione integrata corredato da grafici esplicativi che rendano facilmente percepibile la natura e la portata dell'intervento per la durata di giorni 10.
- b. Pubblicazione dei referenti da contattare per la visione di tutta la documentazione in forma completa
- c. Pubblicazione della relazione di sintesi dell'art. 16 della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 prima dell'adozione dell'atto da parte del Consiglio Comunale
- d. pubblicazione delle modalità di deposito delle osservazioni al Comune sul sito web;
- e. deposito di una copia originale della documentazione deliberata, consultabile nel periodo di pubblicazione

12 Individuazione degli indicatori per la valutazione ed il monitoraggio degli obiettivi

Il Piano strutturale ed in particolare il Regolamento urbanistico contengono i criteri di valutazione delle azioni degli effetti ambientali delle trasformazioni disciplinate da Piani Urbanistici Attuativi e la conseguente applicazione di misure di mitigazione (art. 34 norme) dai quali discende l'obbligatorietà di redigere la Relazione degli effetti ambientali indotti dalla trasformazione.

Gli indicatori che si assumeranno per la valutazione degli effetti ambientali e sulla salute umana dell'azione misurati in termini di impatti sulle risorse essenziali del territorio di cui all'art. 3, comma 2, della L.R. 1/2005, sono:

- a) **Aria** misurato in termini:
 - a. qualità dell'aria e compatibilità
 - b. prodotti
- b) **Acqua**
 - a. Qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei ed interazioni
 - b. Impermeabilizzazione del suolo
 - c. Prelievi idrici e disponibilità
- c) **Suolo**
 - a. Consumo di territorio
 - b. Incidenza sugli aspetti paesaggistici e percettivi
- d) **Rumore**
 - a. Compatibilità con il piano di zonizzazione acustica, clima autodoor e indoor
- e) **Energia**
 - a. Prelievi e disponibilità
 - b. Produzioni extra consumo
- f) **Rifiuti**
- g) **Salute umana**

Misurando numericamente gli impatti indotti secondo il seguente criterio:

- 1: impatto apprezzabile e non mitigato
- 2: impatto apprezzabile e mitigato
- 3: nessun impatto apprezzabile

Gli stessi strumenti urbanistici comunali, in quanto approvati prima degli interventi disposti relativi alla valutazione integrata degli atti di governo del territorio, non forniscono indicazioni per i criteri da assumere per la misura delle prestazioni in termini di ricaduta sociale, economica derivanti dall'attuazione del Piano urbanistico attuativo e soprattutto di efficacia per il raggiungimento degli obiettivi dei piani sovraordinati intervenuti dopo l'approvazione del Regolamento urbanistico.

Si assumono pertanto ad integrazione i seguenti criteri di valutazione e relativi indicatori numerici proporzionati alla minore scala del presente atto di governo del territorio.

- h) **Rilevanza:** misura dell'azione in termini dimensionali rapportata all'ambito territoriale comunale tenuto conto:
 - a. del dimensionamento dell'intervento
 - b. delle risorse umane impiegate/residenti/attrattiva
 - c. delle risorse territoriali impiegate
 - 1: poco rilevante
 - 2: rilevante
 - 3: molto rilevante
- i) **Utilità:** misura della capacità o del contributo che l'azione è in grado di esprimere per il raggiungimento di uno o più obiettivi strategici e di indirizzo dei piani sovraordinati tenuto conto:
 - a. della sovrapposibilità degli obiettivi di qualità
 - b. del coordinamento e relazione reciproca
 - 1: nessun contributo
 - 2: modesto contributo
 - 3: contributo sensibile

- j) **Efficacia:** misura la probabilità di realizzare l'azione prevista in rapporto punti di forza o vantaggi, punti di debolezza o svantaggi, opportunità e minacce tenuto conto:
- a. del gradiente di difficoltà a realizzare gli interventi previsti
 - b. dei soggetti attori, della tempistica e degli impegni
 - 1: poco efficace
 - 2: efficace
 - 3: molto efficace

13 Valutazione degli effetti attesi (Valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi delle azioni previste, evidenziando le ricadute attese e prevedibili, sotto tali punti di vista, dall'attuazione dell'atto di governo del territorio)

Rilevanza

Il piano di recupero interessa un comparto di 3441.51 mq già edificato per la realizzazione di superficie utile lorda di 1428.55 a destinazione residenziale.

Il piano pertanto non richiede il consumo di nuove parti di territorio.

Il numero di abitanti previsto è di 47 (abitanti equivalenti) e la creazione di 24 alloggi.

Trovandosi in un contesto già fortemente urbanizzato, le reti dei servizi necessitano unicamente di un adeguamento e potenziamento senza particolari difficoltà esecutive e a totale carico del soggetto attuatore.

La dimensione dell'intervento è proporzionata a quella possibile con l'attuazione di un intervento edilizio diretto, ma in conseguenza dell'istanza di Piano attuativo vengono valutate maggiori dotazioni pubbliche altrimenti non previste. Pertanto si ritiene, soprattutto per il vantaggio sotto il profilo pubblico rilevante (2).

Utilità

Il Piano strutturale ed il regolamento urbanistico privilegiano il recupero del patrimonio edilizio esistente. Il Regolamento urbanistico stabilisce che l'attività di trasformazione urbana si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o Piano di Recupero limitando di fatto l'intervento di sostituzione edilizia oltre una soglia critica. L'azione proposta è coerente con gli obiettivi della pianificazione comunale

Le azioni previste dall'atto di governo del territorio contribuiscono agli obiettivi di recupero, riqualificazione e riordino degli insediamenti per ricomporre la struttura urbana delle zone residenziali della pianificazione sovraordinata (P.I.T. e P.T.C.P.)

Pertanto l'azione fornisce un contributo apprezzabile sotto il profilo dell'utilità (3).

Efficacia

Le azioni previste dall'atto di governo del territorio non presentano particolari difficoltà realizzative trattandosi di opere edilizie ordinarie in condizioni di fattibilità geologicotecniche ed idrauliche normali. Sull'area non incidono vincoli o limitazioni che richiedono particolari autorizzazioni o nullaosta di enti esterni all'amministrazione comunale.

Non sussistono particolari minacce che possono ostacolare l'azione salvo l'impegno finanziario da sostenere dal soggetto attuatore.

Al fine di evitare che all'approvazione del Piano non consegua la realizzazione dell'opera Le norme di piano determineranno un tempo congruo per la stipula della convenzione ed inizio dei lavori, oltre il quale il piano decade. Nell'accettare queste condizioni il soggetto proponente/attuatore determina un indicatore dell'azione molto efficace (3)

Valutazione degli effetti ambientali e sulla salute umana

Aria

Il sito è collocato in ambito urbano sul quale sussistono le conosciute problematiche in termini di qualità dell'aria rilevate dal monitoraggio comunale. Non sussistono emissioni puntuali dovute a siti produttivi inquinanti.

L'azione di Piano non produce effetti negativi sulla qualità dell'aria dato la modesta dimensione, senza introduzione di punti emissivi significativi salvo le previste caldaie per uso domestico che opererà un modesto incremento della pressione ambientale sul sistema aria.

Valutazione: impatto apprezzabile e non mitigato (1).

Acqua

Qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei

In prossimità dell'area in oggetto a circa 250 ml è presente come unico corpo idrico superficiale il Torrente Orme.

Il tipo d'intervento previsto non comporta interazioni negative la rete idrica superficiale.

La costruzione dell'edificio comporterà un'impermeabilizzazione limitata del suolo nei limiti massimi previsti.

Valutazione: nessun impatto apprezzabile (3).

Prelievi idrici e disponibilità

E' previsto l'approvvigionamento e consumo d'acqua potabile per usi civili che avverrà tramite allacciamento diretto alla rete di distribuzione.

I consumi massimi stimati saranno di circa 5500 mc/anno, notevolmente al di sotto della soglia di criticità (10000 mc/anno).

Al fine di consentire un'adeguata fornitura l'ente gestore (Acque Spa) ha rilevato la necessità di potenziamento della rete in un tratto lungo Via Giro delle Mura Sud, dalla quale trarranno vantaggio anche altre utenze limitrofe.

La spesa da sostenere sarà a carico del soggetto attuatore.

Valutazione: impatto apprezzabile e mitigato (2).

Depurazione e scarichi

L'edificio dovrà essere allacciato alla pubblica fognatura con la realizzazione di un nuovo collettore tra la rete di Via Giro delle Mura Sud e Via Tosco Romagnola dal quale trarranno vantaggio anche altre utenze limitrofe.

Il progetto prevede il pretrattamento a monte dello scarico nella pubblica fognatura mista ed un sistema di raccolta e regimentazione delle acque meteoriche che non saranno però riutilizzate.

È valutato afflusso in fognatura pari a circa 4700 mc/anno in totale.

Valutazione: impatto apprezzabile e mitigato (2).

Suolo

L'influenza sulla risorsa suolo non determina effetti rilevanti rispetto alla situazione esistente in quanto sostituisce volumetrie preesistenti, diminuendo la superficie coperta.

Si rileva l'insussistenza di vincoli paesaggistici storici o monumentali. Data la Vicinanza con il nucleo storico di Pontorme dovrà essere posta cautela durante le fasi di scavo onde

non danneggiare eventuali ritrovamenti d'interesse. La convenzione di Piano specificherà modi e prassi da seguire in caso si verifichi quest'evento. Il sito presenta le capacità per accogliere i cambiamenti proposti senza particolare pregiudizio ai fini della percezione visiva dell'ambito.

Valutazione: nessun impatto apprezzabile (3).

Rumore

La zona d'interesse ricade interamente in classe III - "Aree urbane interessate da traffico locale o d'attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza d'attività commerciali ed uffici, con limitata presenza d'attività artigianali e con assenza d'attività industriali, aree rurali con impiego di macchine operatrici" del Piano di Zonizzazione Acustica, approvato con Del. del Consiglio Comunale n. 37 del 11/04/2005.

L'azione proposta è compatibile con la destinazione d'uso prevista.

Per quanto riguarda gli effetti sul clima acustico, si può affermare che la realizzazione del nuovo edificio non influirà in modo significativo. Ultimata la realizzazione, la presenza degli edifici, ad uso civile abitazione, non comporterà emissioni acustiche significative.

In fase attuativa i progetti dovranno rispettare i requisiti acustici passivi di cui alla L.447/1995 e DPCM del 5/12/1997.

Valutazione: impatto apprezzabile e mitigato (2).

Energia

L'energia elettrica è fornita, in prossimità del sito oggetto, tramite rete dell'ente gestore ENEL; la distribuzione del gas metano è garantita dalla presenza della rete del metanodotto per usi domestici.

Dal punto di vista quantitativo, la realizzazione comporterà la necessità di una fornitura di tipo domestico per posti cottura e riscaldamento valutata in circa 1700 mc/anno. Per quanto attiene alla corrente elettrica sempre per consumi domestici, sarà fornita in Bassa tensione e stimabile in circa 14000 kWh/anno.

Il sistema di riscaldamento e i consumi dovranno essere valutati in fase attuativa per la verifica di dettaglio dei valori della trasmittanza termica delle strutture disperdenti di cui al D.Lgs. 192/05 e ss.mm.ii. e della Certificazione energetica prevista dal decreto legge del 19/08/2005 n° 192, dal decreto legislativo n° 311 del 29/12/2006 e dal decreto del 19/02/2007.

In fase attuativa saranno inoltre soddisfatti gli adempimenti di cui all'art.4 c. 1 bis - D.P.R. 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. n. 380 (Fotovoltaico e conto energia).

Valutazione: impatto apprezzabile e mitigato (2).

Rifiuti

Per quanto riguarda la gestione dei rifiuti, il comune di Empoli, assieme al Circondario Empolese Valdelsa, ricade nell'ATO 5, comprendente anche la Provincia di Pistoia.

La raccolta dei rifiuti urbani è conferita a Publiambiente, che garantisce una rete di contenitori per la raccolta dell'indifferenziato (1 contenitore ogni 50 abitanti circa), e specifiche campane per la raccolta differenziata.

La trasformazione in oggetto non comporta produzione di rifiuti speciali, ad esclusione di quelli prodotti in fase di cantiere.

Per quanto riguarda la produzione di rifiuti urbani, si può stimare una produzione di circa 2 kg/giorno (in linea con la media provinciale e regionale) per abitante l'effetto

complessivo sulla produzione dei rifiuti è valutato in circa 38 tonnellate/annue

L'area è già servita dal sistema di raccolta di rifiuti solidi urbani e differenziata. La quantità e tipologia dei rifiuti prodotti non incidono in maniera rilevante sul sistema esistente.

Valutazione: impatto apprezzabile e non mitigato (1).

Salute umana

L'area non presenta particolari elementi d'esposizione a rischi per la salute,

I potenziali elementi influenti sulla salute dei futuri residenti riguardano il clima acustico e l'inquinamento dell'aria.

Tali fattori, dipendenti da condizioni esterne e più ampie del livello del piano attuativo, dovranno essere monitorati e inseriti nelle politiche strategiche della pianificazione e programmazione comunale.

Gli edifici e la loro destinazione d'uso non contribuiscono all'innalzamento del valore d'esposizione.

Valutazione: nessun impatto apprezzabile (3).

Effetti ambientali e sulla salute umana			
Aria	1		
Acqua: qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei			3
Acqua: prelievi idrici e disponibilità		2	
Depurazione e scarichi		2	
Suolo			3
Rumore		2	
Energia		2	
Rifiuti	1		
Salute umana			3
Effetti sociali ed economici			
Rilevanza		2	
Utilità			3
Efficacia			3