



**COMUNE DI EMPOLI**  
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

Variante al Regolamento Urbanistico  
per il recupero dell'ex Casa Colonica  
ed ex Cantina della Villa del Cotone

**Variante al Regolamento Urbanistico per il recupero dell'ex Casa  
Colonica ed ex Cantina della Villa del Cotone**

**RELAZIONE DI SINTESI**

art. 16 comma 3 legge Regionale Toscana 3 Gennaio 2005 n. 1

Responsabile del procedimento  
Arch. Mario Lopomo

Gennaio 2011

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
RELAZIONE DI SINTESI	Arch. Mario Lopomo	1.0	1	11



## SOMMARIO

<b>Premessa .....</b>	<b>3</b>
<b>Processo di valutazione.....</b>	<b>3</b>
<b>Valutazione Ambientale ai sensi della Direttiva 2001/42/CE.....</b>	<b>7</b>
<b>Processo di partecipazione .....</b>	<b>7</b>
<b>Descrizione dell'intervento proposto.....</b>	<b>8</b>
<b>Conclusioni.....</b>	<b>9</b>

titolo modulo	responsabile del procedimento	versione	pag. attuale	pag. totali
<b>RELAZIONI DI SINTESI</b>	Arch. Mario Lopomo	1.0	2	11



## Premessa

La Relazione di Sintesi, come definita dall'art. 10 del Regolamento 4R della LRT 1/2005, è il documento che "descrive tutte le fasi del processo di valutazione svolte in corrispondenza con l'attività di elaborazione degli strumenti della pianificazione o degli atti di governo del territorio" e, messo a disposizione delle autorità con specifiche competenze ambientali e del pubblico, è lo strumento della "governance" che fornisce gli elementi di sintesi del percorso valutativo sui quali si basa l'atto decisionale.

Tale documento rappresenta parte integrante del processo partecipativo in quanto riassume i risultati della valutazione ed è messo a disposizione della Autorità e dei soggetti privati interessati con le modalità di cui all'art. 12 del D.P.G.R. 4/R del 9 febbraio 2007.

## Processo di valutazione

In data 23.07.2009 è stata presentata dalla società Immobiliare Azzurro s.r.l. una Proposta di Piano di Recupero (PdR) dell'ex Casa Colonica ed ex Cantina della Villa del Cotone, resasi necessaria a seguito dell'approvazione della variante di assestamento al Regolamento Urbanistico comunale che ha introdotto nuovi limiti alle possibilità d'intervento diretto nel recupero del patrimonio edilizio esistente (80 mq SUL/alloggio e 400 mq di SUL complessiva).

La proposta di PdR presentata richiede la riduzione del grado di tutela degli edifici da 2 a 3 per consentire alcune modifiche di prospetto e variazioni dello schema distributivo interno. Detto declassamento necessita quindi di Variante al Regolamento Urbanistico vigente.

Il Piano Urbanistico Attuativo proposto è soggetto a valutazione integrata ai sensi dell'art. 11 della L.R.T. n. 1 del 3 Gennaio 2005, e sono pertanto state necessarie le verifiche previste dal regolamento regionale in materia di valutazione integrata, di cui al DPGR del 9 Febbraio 2007 n. 4/R. Lo svolgimento della Valutazione Integrata è necessaria in questo caso in quanto trattasi di piano attuativo non esplicitamente previsto dal Regolamento Urbanistico ed in variante allo stesso.

Il Comune di Empoli, con Atto di Indirizzo n. 333 del 7 luglio 2010, ha dato mandato all'ufficio tecnico di dar corso alle valutazioni in relazione alla proposta di Piano di Recupero presentato, per verificarne la fattibilità.

La verifica di coerenza della proposta di PdR con l'obiettivo del PIT di *Conservare il valore del patrimonio collinare della Toscana* ha posto fin dal principio criticità evidenziate dal documento di valutazione e approfondite nell'ambito del processo partecipativo della Valutazione Integrata. Molte criticità scaturiscono dalla destinazione residenziale proposta.

Titolo modulo	Responsabile del procedimento	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>RELAZIONE DI SINTESI</b>	Arch. Mario Lopomo	1.0	3	11

	<b>COMUNE DI EMPOLI</b> SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	Variante al Regolamento Urbanistico per il recupero dell'ex Casa Colonica ed ex Cantina della Villa del Colone
---	--	--

Inoltre, come previsto per legge, la proposta di PdR è stata subordinata alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Il processo di Valutazione Integrata, trattandosi di una variante di azionamento di limitata estensione, quindi d'interesse prettamente locale, è stato predisposto con modalità semplificata ed in unica fase, ai sensi dell'art. 11 co.1 del Regolamento 4/R del 9 febbraio 2007, prendendo quindi in considerazione unicamente gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali, sulla salute umana che possono derivare dalla variante stessa. A corredo di questa prima fase dal soggetto proponente sono stati prodotti i seguenti elaborati:

- Documento di Valutazione Integrata e Rapporto Preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- Elaborati grafici (tav. 1-21), in allegato al Documento di Valutazione Integrata;
- Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica di supporto alla variante;
- Sintesi non tecnica in allegato al Documento di Valutazione Integrata;

Il Documento di Valutazione Integrata ed il Rapporto Preliminare contengono la descrizione della variante e le sue finalità, lo scenario di riferimento territoriale e gli obiettivi specifici della variante urbanistica.

Gli stessi documenti contengono la valutazione di coerenza esterna ed interna, le analisi di fattibilità tecnica, giuridico amministrativa ed economico-finanziaria, gli effetti attesi sul piano ambientale, economico e socio-sanitario.

Il Garante della Comunicazione, come evidenziato nel rapporto redatto ai sensi dell'art. 20, comma 2, della L.R. 1/2005, al fine di informare e di garantire la più ampia partecipazione al processo valutativo, ha reso disponibili per la consultazione sul sito internet del Comune, nella sezione "Garante della Comunicazione" e, in formato cartaceo, presso l'Ufficio URP, sede del Comune, dal 1 al 30 ottobre 2010, i documenti sopra elencati.

A partire dal 30 settembre 2010 sono stati affissi su tutto il territorio comunale e negli spazi espositivi del Palazzo Comunale manifesti murali che informavano i cittadini in merito al procedimento in oggetto.

In data 14 ottobre 2010 è stato emesso comunicato stampa che informava sui tempi di deposito degli atti e sui termini per la consultazione e la presentazione dei contributi.

Anche i quotidiani locali hanno riservato ampio spazio al procedimento durante tutto il periodo di deposito degli atti pubblicando articoli diversi (Gonews e Il Tirreno).

E' pervenuta una osservazione in data 30.10.2010, a firma di n. 5 cittadini singoli e della Federazione dei Verdi di Empoli - Circolo Chico Mendez - la quale chiede che la variante al RU sia negata in quanto *"il progetto presentato comporta una compromissione irreversibile del paesaggio e del patrimonio storico pedecollinare e risulta in contrasto con gli obiettivi del Regolamento stesso, con gli strumenti di governo del territorio (PS e PIT) e inoltre carente di VAS"*.

Il contributo pervenuto contesta che di fatto non vengono recuperate le strutture, ma queste vengono completamente trasformate per adeguarle alla nuova funzione residenziale. Anche in relazione all'obiettivo di *"Valorizzare e conservare l'assetto*

Titolo documento <b>RELAZIONE DI SINTESI</b>	Il responsabile del procedimento Arch. Mario Lopomo	Versione 1.0	Pag. attuale 4	Pag. totale 11
---	--	-----------------	-------------------	-------------------



*morfologico-formale-paesaggistico dell'area di intervento, mantenendo il carattere di unitarietà e di omogeneità del contesto", di cui al Documento di Valutazione Integrata, asserisce che l'obiettivo viene disatteso in quanto il progetto costituisce una ulteriore frammentazione dell'unità paesaggistico-ambientale costituita dalla Villa del Cotone, così come riconosciuta nello Statuto dei luoghi del PS del Comune. E inoltre che lo stesso Piano di Recupero trasforma profondamente l'aspetto formale degli edifici con la nuova formetria e distribuzione. Contesta ancora la costruzione del parcheggio che copre la maggior parte dell'intervento e che costituisce la trasformazione più impattante dal punto di vista paesaggistico in un'area, peraltro, prevista dal Regolamento Urbanistico in "ambiti di tutela dei manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale".*

In relazione all'obiettivo di "recuperare, riqualificare e valorizzare il sistema residenziale in ambito agricolo, favorendo una nuova qualità abitativa con più alti livelli di vivibilità ed il presidio del territorio" l'osservazione specifica che la funzione residenziale prevista non presenta alcun collegamento con il sistema territoriale, per cui il valore di presidio, che è riconosciuto a coloro che non solo alloggiano, ma vivono nel e del territorio, non è riconoscibile in tale progetto, andando, la deruralizzazione degli edifici, nella esatta direzione opposta. Ritengono dunque che non vi sia coerenza in relazione agli obiettivi del PIT e al tempo stesso vi sia ugualmente una non coerenza con il PS il quale riconosce il Sistema specifico come invariante strutturale nello Statuto dei Luoghi.

In relazione alla coerenza con il RU nella stessa osservazione si illustra come lo stesso regolamento riconosca da un lato il valore degli edifici, consentendone una trasformazione che non ne snaturi il significato storico documentale, dall'altro il valore paesistico ambientale delle aree contermini. In questo senso, dunque, fa presente che la variante non solo dovrebbe permettere il passaggio di categoria di intervento, peraltro inammissibile, ma anche e soprattutto dovrebbe variare le aree agricole interessate dal parcheggio in quanto l'area è destinata ad ambito di tutela dei manufatti di rilevanza ambientale e/o storica.

I firmatari sottolineano infine che l'area rientra a pieno titolo in quelle previste nell'Allegato 1 del D.Lgs. 152/2006 con caratteristiche di "Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale", in tal modo con progetto da assoggettare a VAS.

In data 29.10.2010 si è tenuta una Conferenza dei Servizi. La conferenza di servizi rappresenta l'ambito istruttorio per acquisire gli apporti tecnici e conoscitivi, volti ad incrementare il quadro conoscitivo di riferimento, attraverso il parere degli enti, dei soggetti e delle autorità territorialmente e funzionalmente interessati alla variante urbanistica di cui trattasi.

Detta conferenza è stata indetta con lettera prot. N. 50846 del 27 settembre 2010, invitando a partecipare i seguenti organismi territorialmente e funzionalmente competenti e i seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA TOSCANA;
- REGIONE TOSCANA - Direzione Generale delle Politiche Territoriali e Ambientali;

titolo/modulo	il responsabile del procedimento	Versione	Pag. attuale	Pag. Totale
<b>RELAZIONE DI SINTESI</b>	Arch. Mario Lopomo	1.0	5	11



- REGIONE TOSCANA - Ufficio Regionale del Genio Civile;
- PROVINCIA DI FIRENZE;
- AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE AMBIENTALE DELLA TOSCANA;
- CIRCONDARIO EMPOLESE-VALDELSA;
- ACQUE S.p.a.;
- PUBLIAMBIENTE S.p.a.;
- TOSCANA ENERGIA S.p.a.;
- COMUNE DI EMPOLI - Settore Ambiente, Sicurezza, e Attività economiche;
- COMUNE DI EMPOLI - Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni;
- COMUNE DI EMPOLI - Settore Affari Generali ed Istituzionali, Servizio Tecnico Amministrativo.

Alla Conferenza dei Servizi, il cui verbale è allegato agli atti, sono pervenuti i seguenti pareri/contributi collaborativi relativi alla variante:

- parere favorevole del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza Archeologica, registrato con prot. n. 58669 del 28.10.2010, dal momento che l'intervento non interessa direttamente emergenze archeologiche;
- contributo dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana, registrato con prot. n. 58833 del 28/10/2010, in cui si evidenzia la necessità di integrare gli elaborati progettuali con approfondimenti sui seguenti piani:
  - approvvigionamento idrico e scarico dei reflui;
  - misurazione del clima acustico prima della realizzazione dell'opera;
  - isolamento acustico verso i rumori esterni da parte dell'involucro edilizio.
- contributo di Acque S.p.a., con prot. 58832 del 28.10.2010, in cui si esprime parere preventivo favorevole in merito all'approvvigionamento idrico a condizione che sia realizzato il potenziamento idraulico della rete dell'acquedotto compreso tra Via Orme e Via N. Bixio.
- contributo di Publiambiente, registrato con prot. n. 58830 del 28.10.2010, con il quale si comunica che l'azienda esprime parere favorevole;
- contributo di Toscana Energia, registrato con prot. n. 58831 del 28.10.2010, in cui si esprime parere favorevole;
- contributo di REGIONE TOSCANA - Ufficio Regionale del Genio Civile, registrato con prot. n. 58829 del 28.10.2010, in cui si esprime parere favorevole;
- contributo di - COMUNE DI EMPOLI - Settore Ambiente, Sicurezza, e Attività economiche, in cui si esprime parere favorevole;

In sede di Conferenza dei servizi Enel Distribuzione spa esprime parere favorevole alla proposta, salva la possibilità, in caso di bisogno, di realizzare un potenziamento della linea, comunque possibile, vista la presenza nelle immediate vicinanze, di una cabina Enel, giustificata dalla previsione della realizzazione di un impianto fotovoltaico.

- contributo del Circondario Empolese-Valdelsa, in cui si esprime il rispetto delle seguenti prescrizioni:

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>RELAZIONE DI SINTESI</b>	Arch. Mario Lopomo	1.0	6	11



- realizzazione delle aree di pertinenza in armonia con il carattere ambientale dominante, in modo da non introdurre ulteriori contrasti con le preesistenze della zona e salvaguardare le visuali panoramiche;
- individuazione di idonee misure atte a favorire la continuità degli ecosistemi con particolare riguardo ai movimenti della fauna selvatica;
- approfondimento della lettura degli elementi strutturali che hanno generato lo specifico paesaggio agrario e dei singoli valori ambientali del patrimonio paesaggistico (considerato sotto i profili della sua consistenza materiale e formale e della fruibilità delle risorse storiche, culturali e ambientali che lo distinguono) al fine di individuare una gerarchia di fattori e valori la cui tutela e permanenza qualitativa siano assunti come criteri e postulati per le soluzioni progettuali relative all'installazione di impianti solari e fotovoltaici ed alla sistemazione delle aree verdi di pertinenza e del parcheggio.

### **Valutazione Ambientale ai sensi della Direttiva 2001/42/CE**

La Direttiva 2001/42/CE ha esteso l'ambito di applicazione del concetto di "valutazione ambientale" preventiva a piani e programmi. Essa ha introdotto la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) come strumento per rendere operativa l'integrazione di obiettivi e criteri ambientali nei processi decisionali strategici.

La Direttiva 2001/42/CE è stata recepita in Italia dal D.Lgs. n. 152 del 3 Aprile successivamente modificato dal D. Lgs. n. 4 in vigore dal 13 Febbraio 2008.

La Regione Toscana ha recentemente adeguato il proprio quadro legislativo con l'approvazione della L.R. n. 10 del 12 Febbraio 2010 – *Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione d'impatto ambientale (VIA) e valutazione d'incidenza* e, successivamente della L.R. n. 11 del 12 Febbraio 2010.

La variante da approvare al Regolamento Urbanistico, definisce l'uso di una piccola area a livello locale rientra pertanto nella fattispecie delle modifiche ai piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale (art. 5 comma 3 lettera b), soggette a verifica di assoggettabilità.

### **Processo di partecipazione**

La partecipazione è parte essenziale della valutazione e i suoi risultati devono essere presi in considerazione prima che il soggetto competente assuma le proprie determinazioni.

Il processo di partecipazione, a cura del Garante della Comunicazione, ha previsto attività di informazione allo scopo di favorire una partecipazione attiva della popolazione, tra cui:

- pubblicazione sul sito web delle schede di sintesi, strumenti non tecnici di divulgazione, realizzate dal nucleo di valutazione per spiegare l'oggetto della Valutazione Integrata;
- affissione di manifesti murali e pubblicazione di articoli su un quotidiano locale per pubblicizzare il documento di Valutazione Iniziale.

titolo modulo	il responsabile del procedimento	Versione	Pagina/ totale	Pag. totali
<b>RELAZIONE DI SINTESI</b>	Arch. Mario Lopomo	1.0	7	11



Ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche, chiunque abbia avuto interesse, ha potuto presentare contributi, suggerimenti e proposte.

Il quotidiano on-line dell'empolese-valdelsa "Gonews" in data 04 ottobre Giugno 2010 ha pubblicato un articolo dal titolo *"un complesso residenziale ai piedi della villa del Cotone. Saranno restaurati la colonica e la cantina"* in merito alla variante ed al progetto, descrivendone a grandi linee i contenuti e le motivazioni.

Ancora lo stesso "Gonews" in data 05 novembre 2010 ha reso pubblico un articolo dal titolo: *"I Verdi sul recupero dell'area intorno alla Villa del Cotone: progetto incompatibile con i piani di salvaguardia del territorio"*. Detto articolo dà voce alla Federazione dei Verdi i quali contestano che *"il progetto comporterebbe una trasformazione totale delle facciate degli edifici, e per questo risulta ora in contrasto con il Regolamento Urbanistico vigente e da qui la richiesta di variare il piano al Comune. Oltre agli edifici che sarebbero trasformati in 13 appartamenti residenziali, di grande impatto risulterebbe tutta la trasformazione dell'area, con la costruzione del parcheggio che una tale destinazione d'uso comporta"*. Si riporta inoltre il commento di Giampiero Dugo, portavoce dei Verdi di Empoli il quale asserisce che il portare avanti la variante *"è lontano da ogni logica di tutela del patrimonio artistico e culturale del nostro paesaggio e comporterebbe un gravissimo precedente"*.

## Descrizione dell'intervento proposto

Il piano di recupero interessa un'area di 9.319 mq e due edifici, l'ex colonica e l'ex cantina della Villa del Cotone; sono esclusi dall'intervento gli altri edifici che originariamente costituivano il complesso in quanto altra proprietà o già oggetto d'interventi di recupero.

Il complesso, individuato quale *"Invariante"* dello Statuto dei Luoghi del vigente Piano Strutturale, ricade nella *"UTOE 13 - La collina, in Area agricola d'interesse primario"* (art. 78 Norme) secondo il vigente Regolamento Urbanistico; gli edifici sono classificati tra i *"Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale con grado di protezione 2"*, la maggior parte dell'area circostante è classificata *"area a protezione paesistica e/o ambientale"* (art. 96 norme) e *"Ambito di tutela"* (art. 103 Norme), infine la strada che conduce alla villa rientra tra le *"infrastrutture storiche"* (art. 101 norme).

La proposta prevede la formazione di n. 13 alloggi totali (n. 3 nella ex cantina e n. 10 nella ex colonica). La SUL complessiva è 1.262 mq e la SUL media ad alloggio è 97mq. Tre alloggi hanno superficie inferiore a 80 mq, (rispettivamente 65 mq, 70 mq e 71 mq). Gli abitanti potenziali da insediare sono 42, considerando una SUL di 30mq/abitante.

L'intervento inoltre prevede la sistemazione a verde dell'area esterna. L'area a verde svolge anche la funzione di parcheggio privato del complesso.

Nella proposta è richiesta la riduzione del grado di tutela degli edifici da 2 a 3, questo per consentire alcune modifiche di prospetto e variazioni dello schema distributivo interno.

La zona non è dotata di rete fognaria, il PdR prevede quindi la realizzazione di un impianto a dispersione per l'eliminazione delle acque reflue dimensionato in funzione degli abitanti da insediare.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>RELAZIONE DI SINTESI</b>	Arch. Mario Lopomo	1.0	8	11





Il PdR proposto s'inserisce in un quadro normativo e d'indirizzi di pianificazione mutato sia a livello regionale che comunale: a livello regionale le novità sono rappresentate dall'approvazione del Piano d'Indirizzo Territoriale (PIT), dall'adozione della variante d'implementazione al PIT con la quale lo stesso assume valore di Piano Paesistico e dalla LR n.10/2010 in materia di VIA e VAS, a livello comunale dall'approvazione della variante di assestamento al Regolamento Urbanistico che ha introdotto nuovi limiti (80mq SUL/alloggio e 400mq SUL complessiva) alle possibilità d'intervento diretto nel recupero del patrimonio edilizio esistente. Oltre detti limiti è necessaria la preventiva approvazione di un Piano di Recupero.

Nel nostro caso, dunque, la necessità del Piano di Recupero deriva dall'applicazione della disciplina del Regolamento Urbanistico, art. 75.4 – "Patrimonio edilizio esistente" in quanto supera i limiti di 400mq di SUL complessiva ed inoltre prevede n.3 alloggi con superficie inferiore ad 80 mq.

Poichè la proposta di PdR prevede importanti interventi sulla forometria, con apertura di nuove finestre su entrambi gli edifici, e contestuale innovazione dello schema distributivo, il vigente RU deve essere variato riducendo il grado di tutela degli edifici da 2 a 3.

La documentazione presentata, bozza di PdR e Documento di Valutazione, analizza il risultato architettonico e più in generale sul paesaggio, delle trasformazioni proposte.

La coerenza della proposta con l'obiettivo del PIT di "Conservare il valore del patrimonio collinare della Toscana", con le criticità evidenziate dallo stesso documento di valutazione circa la destinazione residenziale proposta, di cui si dirà a breve, è stata oggetto di approfondimento attraverso il processo partecipativo e valutativo messo in atto. La stessa coerenza con il Piano Strutturale, approvato in regime di L.R. n. 5/95 quindi prima della nuova L.R. n.1/2005 e prima dell'approvazione del PIT, è stata oggetto di approfondimento.

Da evidenziare inoltre che l'art. 75.4 del Regolamento Urbanistico non contiene riferimenti al contenuto del PdR, in particolare alla dotazione di standards urbanistici, trova quindi applicazione la disciplina generale dell'art.14 circa la dotazione di 18,5mq/ab.

La proposta presentata non contiene indicazioni riguardanti gli standards urbanistici, monetizzazione o realizzazione degli stessi.

La fattibilità del P.d.R. come proposto è stata subordinata, dunque:

- allo svolgimento della Valutazione Integrata, necessaria in questo caso sia in quanto trattasi di piano attuativo non esplicitamente previsto dal Regolamento Urbanistico ed in variante allo stesso; - alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

## Conclusioni

Il Documento di Valutazione predisposto dai proponenti l'intervento ha analizzato i possibili effetti ambientali derivanti dalla realizzazione della struttura, con riferimento alle singoli componenti ambientali: aria, acqua, suolo e sottosuolo, energia, habitat naturali e paesaggio, mobilità e traffico, rumore e rifiuti.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>RELAZIONE DI SINTESI</b>	Arch. Mario Lopomo	1.0	9	11



In particolare lo stesso documento registra che *"nelle direttive del PIT relative al patrimonio collinare ai fini della conservazione attiva delle risorse agroambientali e di quelle paesaggistiche, oltre che sociali ed economiche, della Toscana rurale, viene esplicitato il fatto che gli strumenti della pianificazione e gli atti del governo del territorio devono considerare il territorio rurale nella dinamica evolutiva delle sue componenti colturali e naturalistiche, quale elemento imprescindibile di connessione ambientale e paesaggistica e, come tale, non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica"*. In tal senso, si precisa ancora nella Relazione di Valutazione, che *"pur consapevoli che la destinazione residenziale non costituisca la soluzione ottimale, nel contesto specifico del presente intervento essa rappresenta la prospettiva realistica per la conservazione futura del complesso immobiliare. Ciò anche in considerazione del fatto che gli edifici oggetto di intervento non hanno da anni un uso di tipo agricolo"*.

L'intervento proposto mostra elementi di criticità in relazione soprattutto alle "dimensioni" in gioco. Fattore negativo rilevante è rappresentato dal numero delle unità immobiliari di progetto, consistenti in n. 13 alloggi, che generano un notevole incremento del carico urbanistico dell'area a causa dei posti auto che devono essere messi a disposizione delle abitazioni.

Il PdR, infatti, ha previsto come ipotesi progettuale la realizzazione di un parcheggio che però genera un forte impatto paesaggistico, come rilevato dal Circondario Empolese Valdelsa, nel suo contributo in fase di consultazione, il quale, come già ampiamente illustrato, prescrive la revisione del progetto realizzando *"aree di pertinenza in armonia con il carattere ambientale dominante, in modo da non introdurre ulteriori contrasti con le preesistenze della zona e salvaguardare le visuali panoramiche"*.

L'impatto sul paesaggio che scaturirebbe dall'intervento appare ulteriormente aggravato dal fatto che l'area considerata ricade nell'UTOE 13 - "La collina, in Area agricola d'interesse primario" (art. 78 Norme del RU) e che la maggior parte dell'area circostante è classificata "area a protezione paesistica e/o ambientale" (art. 96 norme) e "Ambito di tutela" (art. 103 Norme). Detta area a parcheggio costituirebbe un ulteriore frammentazione dell'unità di paesaggistico-ambientale costituito dalla Villa del Cotone, di cui allo Statuto dei Luoghi del PS.

Inoltre, relativamente all'oggetto specifico di variante al Regolamento Urbanistico, il PdR presentato richiede un abbassamento del grado di tutela oggi previsto (gli edifici sono classificati tra i "Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale con grado di protezione 2"). Detto declassamento, come rilevato dalle consultazioni effettuate, in particolare dall'osservazione pervenuta in data 30.10.2010, non porterebbe ad un recupero accettabile delle membrature architettoniche degli edifici, ma le trasformerebbe completamente per adeguarle alla nuova funzione, prevedendo un elevato grado di nuove forature sui prospetti, snaturando inoltre completamente le distribuzioni interne originarie.

In relazione al percorso partecipativo e valutativo si ritiene dunque che sia necessaria una **rivisitazione dei contenuti della proposta di PdR in un'ottica di maggiore tutela degli edifici e delle aree coinvolte nel progetto, senza prevedere l'abbassamento del grado di tutela previsto per essi all'interno del Regolamento Urbanistico vigente**. Sia gli immobili che le aree sono infatti individuati quali



**COMUNE DI EMPOLI**  
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

Variante al Regolamento Urbanistico  
per il recupero dell'ex Casa Colonica  
ed ex Cantina della Villa del Cofone

"*Invarianti*" dello Statuto dei Luoghi del vigente Piano Strutturale. Le aree, in particolare, rientrano tra i luoghi a "protezione paesistica e/o storico ambientale".

Appare altresì indispensabile un **ripensamento del numero delle unità immobiliari e conseguentemente della dislocazione e morfologia del parcheggio.**

Per quanto previsto dall'art. 16 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1. e s.m.i., considerate le criticità emerse nel corso della valutazione integrata, **non è certificabile** la piena coerenza della proposta di PdR presentata in variante al RU con gli obiettivi di tutela del patrimonio collinare e del paesaggio espressi dal PIT, dal PTCP e dal PS.

Inoltre, gli interventi previsti nell'ambito del PdR dovranno essere **ricondotti nel quinquennale fabbisogno residenziale del prossimo RU del Comune di Empoli** e risultare coerenti anche con gli obiettivi specificati dalla Delibera di Avvio del Procedimento di cui a seguire. Con Delibera della Giunta Comunale n°180 del 24/11/2010, infatti, l'A.C. ha avviato la revisione della propria strumentazione urbanistica (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico), resasi necessaria per la perdita di efficacia delle previsioni non attuate ai sensi dell'art. 55 della LR 1/2005, più in generale per adeguare la strumentazione comunale approvata in regime di L.R. 5/95, alla L.R. 3 Gennaio 2005 n. 1, ai relativi regolamenti di attuazione ed al Piano d'Indirizzo Territoriale (PIT). La Relazione di Monitoraggio, prevista dal comma 7 dell'art. 55 della LR 1/2005, attualmente in fase di stesura, costituirà parte fondamentale del quadro conoscitivo preliminare ad ogni nuova scelta di pianificazione, compresa la determinazione del fabbisogno residenziale.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>RELAZIONE DI SINIESI</b>	Arch. Mario Lopomo	1.0	11	11