



di.enne & PARTNERS
architettura • urbanistica • design

ARCH. MASSIMILIANO DANI • GEOM. GIANLUCA NACCI
ARCH. ELENA DEL FANTE • GEOM. FRANCESCO BIAGIONI

Via Pozzo n.7 San Miniato Basso (PI) tel. e fax 0571 - 401380 e-mail di.ennepartners@gmail.com

COMUNE DI EMPOLI

CONTRIBUTO PER LA STESURA DEL NUOVO PIANO
STRUTTURALE INTERCOMUNALE, IN SPECIFICO PER LA
DELIMITAZIONE DEL "PERIMETRO DEL TERRITORIO
URBANIZZATO", RIFERIMENTO SANTA MARIA A RIPA
VIA LUCCHESE N° 114.

RELAZIONE TECNICA RELAZIONE FOTOGRAFICA ELABORATI GRAFICI

PROPRIETÀ:

SIG. MAESTRELLI MAURO

RICHIEDENTE:

AALTO COSTRUZIONI S.R.L.

SIG. OLIVIERI SIMONE

RELATORI:

ARCH. MASSIMILIANO DANI

GEOM. GIANLUCA NACCI



DATA: 11 febbraio 2019

RELAZIONE TECNICA

La presente ha come oggetto un contributo per la stesura del nuovo Piano Strutturale Intercomunale, in specifico per la delimitazione del "perimetro del territorio urbanizzato".

L'area in oggetto è posta nel Comune di Empoli in località Santa Maria a Ripa, Via Lucchese n° 114, immediatamente nei pressi della rotonda esistente di Via Nenni.

Va precisato che su tale area è stato richiesto un Piano di Recupero avente protocollo comunale n° 66233 del 22 ottobre 2014, per il quale la Giunta Comunale ha espresso parere favorevole in data 14 settembre 2017 e che lo stesso è fermo in istruttoria attendendo la commissione di co-pianificazione.

PROPRIETA' E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

L'area in oggetto è di proprietà del Sig. MAESTRELLI MAURO nato a Empoli (FI) il giorno 03 Giugno 1940 ed residente a Vinci (FI), viale Togliatti n° 40, codice fiscale MST MRA 40H03 D403S ed è interessata da un compromesso con la - la società AALTO COSTRUZIONI S.R.L., con sede in Empoli, Via Tripoli n.40, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze n° 06177680482, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante OLIVIERI SIMONE, nato a Empoli il 01 marzo 1983.

Il complesso immobiliare (ex casa colonica e i relativi annessi e fabbricati accessori) è rappresentati al N.C.F. del Comune di Empoli (FI) al foglio 6, particella n° 383 (vari subalterni), particella n° 384, 385 e 768.

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area rispetto al R.U. vigente risulta ubicato nell'"Area con esclusiva o prevalente funzione agricola" - ambiti del territorio aperto, ma si noti che il medesimo R.U. e l'attuale Piano Strutturale inserisce l'ambito all'interno dell'U.T.O.E. n° 2 "Citta sfrangiata", ma fuori dal perimetro dei centri abitati.

L'area di nostra proprietà oggetto della presente risulta interessata da vari fabbricati ex colonici e non, in specifico nel sedime sono presenti una ex casa colonica (attualmente civile abitazione) con adiacenti strutture incongrue in lamiera utilizzate

come magazzini e laboratori artigianali, una seconda struttura ex agricola utilizzata come magazzino e un fabbricato in costruzione.

Si fa notare che il nuovo fabbricato in costruzione è stato realizzato mediante Permesso a Costruire n° 55/2015 del 05/08/2015 avente come oggetto lo spostamento della S.U.L. (sostituzione edilizia) senza andare a comportare la trasformazione del suolo non edificato ne tantomeno la creazione di nuove reti infrastrutturali, il nuovo fabbricato è stato concepito per non modificare il disegno del lotto originario, della rete stradale pubblica e privata il tutto per meglio identificare il limite già esistente dell'area già "urbanizzata".

Tutta l'area, che sicuramente quando fu edificata ricadeva in posizione di aperta campagna e marginale rispetto all'abitato, è stata ormai inglobata all'interno della frazione "sparsa" di Santa Maria a Ripa, nei pressi dell'area definita "urbana". Visivamente il primo tratto della viabilità pubblica di Via Lucchese non è di "campagna", vista la presenza di fabbricati residenziali su entrambi i lati con delimitazioni dei resedi mediante recinzioni metalliche tipiche delle aree abitative; il Comune ha realizzato pochi anni fa anche un marciapiede pubblico al posto della banchina stradale con relativi attraversamenti. È presente l'illuminazione pubblica notturna e isola ecologica oltre alle maggiori infrastrutture di urbanizzazione come corrente elettrica, acquedotto, gas metano, linea telefonica ecc.

Anche il Piano di Recupero sopra citato, aveva previsto il miglioramento dei marciapiedi esistenti anteriori alla nostra proprietà, andando a evidenziare il carattere urbano del area interessata.

CONCLUSIONI

Vista la posizione del ambito interessato dalla presente, visto le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, visto l'Unità Territoriali Omogene Elementari già segnalate, visto le infrastrutture presenti e infine visto il Piano di Recupero avente parere favorevole dalla giunta comunale

SI RICHIEDE CHE

il Nuovo Piano Strutturale Intercomunale prenda in considerazione la possibilità di inserire l'area oggetto della presente all'interno delle "perimetro del territorio urbanizzato", escludendola dall'aree considerate agricole.

I richiedenti

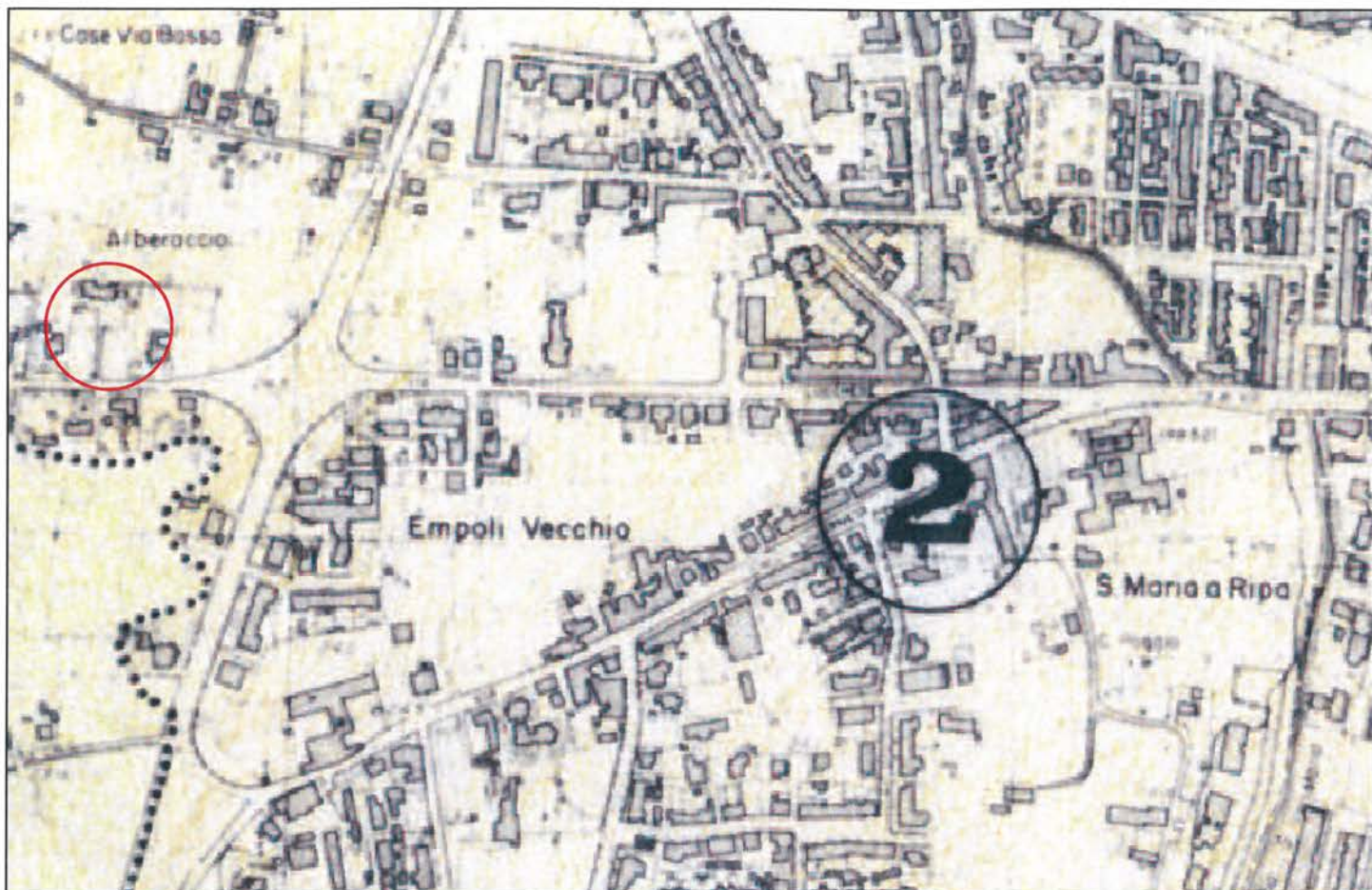
A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gullone", written in a cursive style.



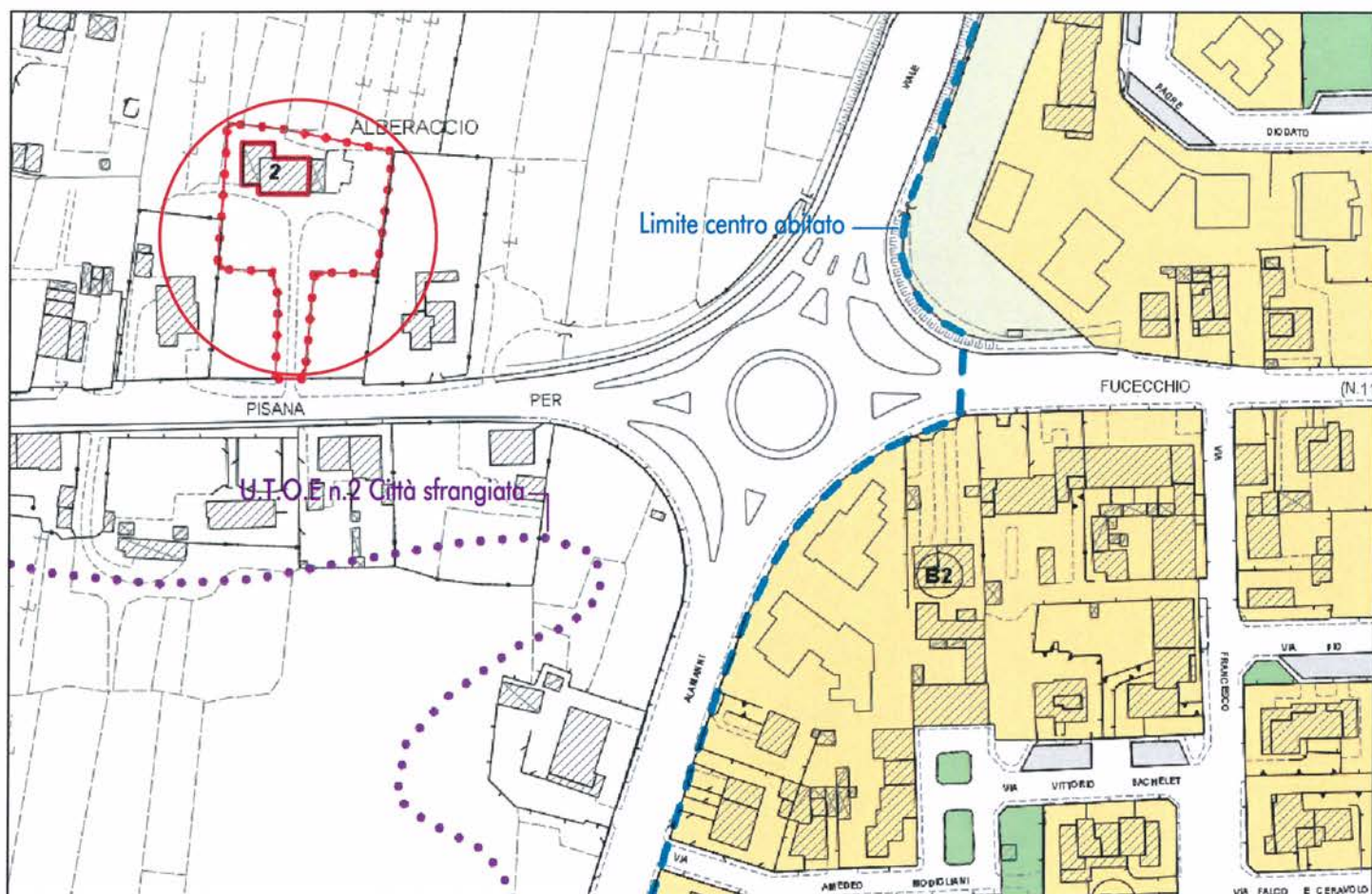
Foto n° 1: Vista di Via Lucchese da Fucecchio verso Empoli



Foto n° 2: Vista di Via Lucchese dalla rotatoria verso Fucecchio



Estratto del Piano Strutturale.
 U.T.O.E n.2 Città Sfrangiata
 Scala 1:5000



Estratto della tavola "Usi del suolo e modalità di intervento."
 Scala 1:2000

