

RELAZIONE TECNICA

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO 6.7

COMUNE DI EMPOLI, VIA BERNI - VIA GIOVANNI XXIII.

Proprietari:

- la Società EDILFUTURA S.r.l.. con sede in Empoli (FI) – Via Pinturicchio, n. 14, , c.f. e p. iva n. 03016740486, in persona del suo Legale Rappresentante Sig. Soriano Corsoni, nato a Gambassi Terme (FI) il 01 novembre 1951, residente in Empoli, Via Bruno Buozzi, 136, C.F.: CRS SRN 51S01 D895N, a quanto autorizzato in forza del vigente testo dello Statuto sociale, di seguito denominata SOGGETTO ATTUATORE;
- La sig.ra Reali Alina, nata ad Empoli il 12.03.1931, residente in Empoli, Via Fanfulla Lari, n°21 , C.F.: RLE LNA 31C52 D403X in qualità di comproprietaria;
- La sig.ra Reali Annunziata, nata ad Empoli il 23.04.1942, residente in Empoli, Via XX Settembre, n°164 , C.F.: RLE MNN 42D63 D403I in qualità di comproprietaria;
- Il sig. Reali Bruno, nato ad Empoli il 25.05.1936, residente in Empoli, Via Fanfulla Lari, n°23 , C.F.: RLE BRN 36E29 D403K in qualità di comproprietario;
- Il sig. Reali Carlo, nato ad Empoli il 14.07.1943, residente in Empoli, Via XX Settembre, n°164 , C.F.: RLE CRL 43L14 D403Q in qualità di comproprietario;

Di seguito si riportano le percentuali di proprietà della superficie territoriale dall'intervento in oggetto:

PROPRIETA'	SUPERFICIE	PERCENTUALE DI PROPRIETA'
EDILFUTURA S.r.l.	Mq 885,00	27,721%
Reali Alina	Mq 318,29	9,970%
Reali Annunziata	Mq 716,15	22,431%
Reali Bruno	Mq 557,00	17,447%
Reali Carlo	Mq 716,15	22,431%
TOTALE	Mq 3.192,59	100%

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

SEZIONE IV *Art. 121* Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

Norme per il governo del territorio.

Bollettino Ufficiale n. 53, parte prima, del 12 novembre 2014

1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento, sono assoggettate dal piano operativo a progetto unitario convenzionato.

2. Il progetto unitario convenzionato è corredato da:

a) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali;

- b)** l'individuazione progettuale di massima delle eventuali opere d'urbanizzazione integrative correlate all'intervento;
- c)** l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto;
- d)** la localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- e)** la normativa tecnica di attuazione, ove necessaria;
- f)** ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

3. La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

Possono costituire, tra l'altro, oggetto della convenzione:

- a)** la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di facoltà edificatorie;
- b)** la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dalla normativa statale in materia di lavori pubblici.
- c)** la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

5. Il comune approva il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione mediante un unico atto.

6. Il termine di validità del progetto unitario convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO SCHEDA NORMA 6.7

Il PUC in oggetto è stato pianificato nell'ambito della "Variante al Regolamento Urbanistico per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 della LRT 65/2014", approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.122 del 25/11/2019, pubblicata sul BURT n.50 del 11/12/2019, di seguito denominata per semplicità Variante 2019.

Il comparto individuato dalla Scheda Norma 6.7 del vigente Regolamento Urbanistico si colloca in Comune di Empoli, loc. Pontorme, in fregio a Via Berni, nella porzione Est del centro cittadino. Interessa una superficie territoriale limitata, pari a 3193 mq. Trattasi di un'area completamente pianeggiante, di modeste dimensioni, posta in destra idrografica del Torrente Orme, con quote sul piano campagna prossime ai 27 m s.l.m. Ha una forma approssimativamente rettangolare allungata in direzione Nord-Sud con lunghezza di circa 140 m e larghezza di 25 m. E' confinato a Est da Via Berni, a Nord dal tessuto edificato che si affaccia su Via Berni e Via De Coubertin, ad Ovest da Via Giovanni XXIII e a Sud dal Torrente Orme.

Dal punto di vista idrogeologico l'area è caratterizzata da presenza di depositi alluvionali, tipici della pianura alluvionale del fiume Arno. Nelle indagini svolte per la redazione del PRG di Empoli è indicato che nella zona è presente un acquifero confinato, a circa 20 m dal piano campagna. Per quanto riguarda l'idrografia superficiale, il reticolo idraulico principale nella zona è costituito dal Torrente Orme, affluente di sinistra dell'Arno, che scorre immediatamente a Sud del comparto; a Nord-Ovest dell'area in oggetto è presente il fiume Arno, che scorre a circa 700 m di distanza. Le acque bianche della zona sono addotte al Rio Mosca, che nel passato è stato completamente tombato e scorre al di sotto di Via Guido Monaco, dello stadio Castellani per poi confluire in Arno, previo sollevamento meccanico.



LOCALIZZAZIONE PUC 6.7 SU CTR IN SCALA 1:10.000

Nella *Carta dell'uso del suolo* del Piano Strutturale del Comune di Empoli l'area in oggetto è classificata come area urbanizzata; allo stato attuale l'area è completamente a verde, senza che essa sia utilizzata per usi di tipo agricolo. Si tratta quindi di una porzione di territorio marginalizzata dall'edificazione pregressa e da Via Berni, non impiegabile per usi agricoli.

Per quanto riguarda il paesaggio, la zona in oggetto si colloca nella piana alluvionale del fiume Arno e del Torrente Orme.

La *Carta del paesaggio* e la *Carta percettiva* del Piano Strutturale non indicano nella zona alcunché di particolare.

Gli edifici residenziali presenti nell'intorno della zona in trasformazione sono costituiti principalmente da corpi di fabbrica multifamiliari, con prevalentemente 4 piani fuori terra e locali interrati. Le colorazioni variano dal giallo, al rosa, al bianco. Gli edifici sono dotati di terrazzi in aggetto e in alcuni casi di terrazzi a tasca in copertura.

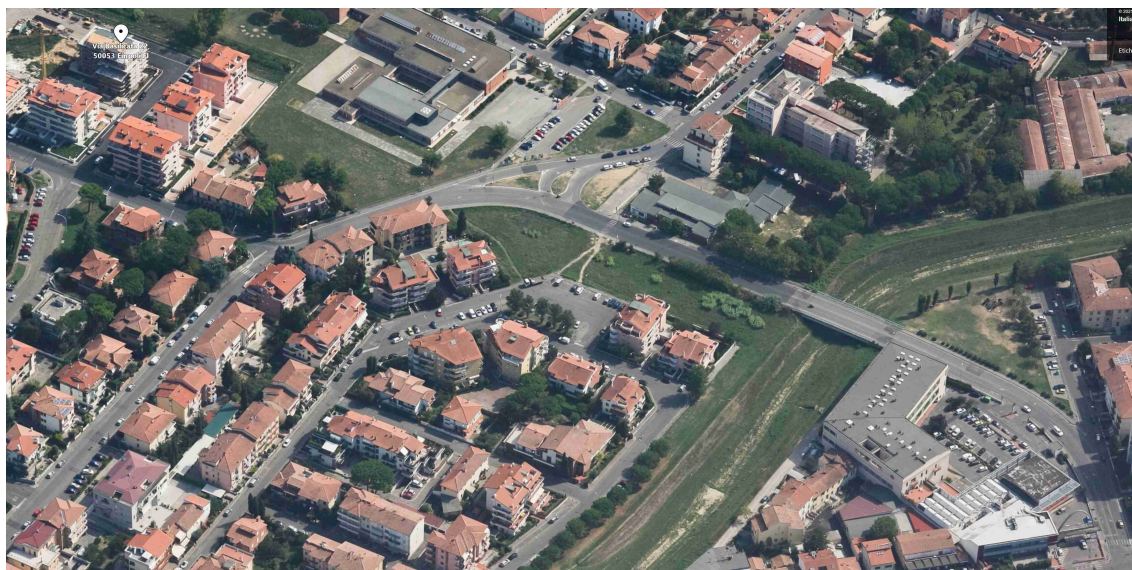


L'edilizia scolastica ad Est di Via Berni è invece costituita da corpi di fabbrica di limitata altezza (massimo due piani fuori terra), di recente costruzione, con finiture a mattoni a facciavista.

Il futuro edificio va a completare un precedente Piano di utilizzo n°2239 del 27.02.1983 e le rispettive opere di urbanizzazione collaudate secondo il disciplinare n°10245 del 13.03.1984.

La trasformazione oggetto del presente PUC si colloca nella porzione orientale del territorio comunale di Empoli, in destra idrografica del Torrente Orme; la zona è stata oggetto della più recente espansione del nucleo cittadino, con i primi insediamenti in prossimità dell'Orme sviluppatisi nel secondo dopoguerra e l'urbanizzazione più recente degli anni 80 e 90 che ha dato luogo al quartiere di Serravalle. Il progetto prevede la realizzazione di un unico fabbricato con 4 piani fuori terra e un interrato, con un numero di unità immobiliari stimabile in 11. La SUL del fabbricato è pari a 953 mq.

Nella zona si concentrano gli impianti sportivi comunali (palazzetto dello sport, stadio comunale Carlo Castellani, piscina comunale) e la maggiore area a verde urbana (parco di Serravalle). Nella zona in prossimità della trasformazione è presente un unico centro urbano storico, Pontorme.



L'area è caratterizzata da un'assoluta prevalenza di edifici a carattere residenziale, mentre sono del tutto assenti insediamenti industriali, che si concentrano invece nella zona in fregio alla S.S. n.67 Tosco-Romagnola.

In prossimità dell'area oggetto di PUC è presente il polo scolastico di Via Liguria.

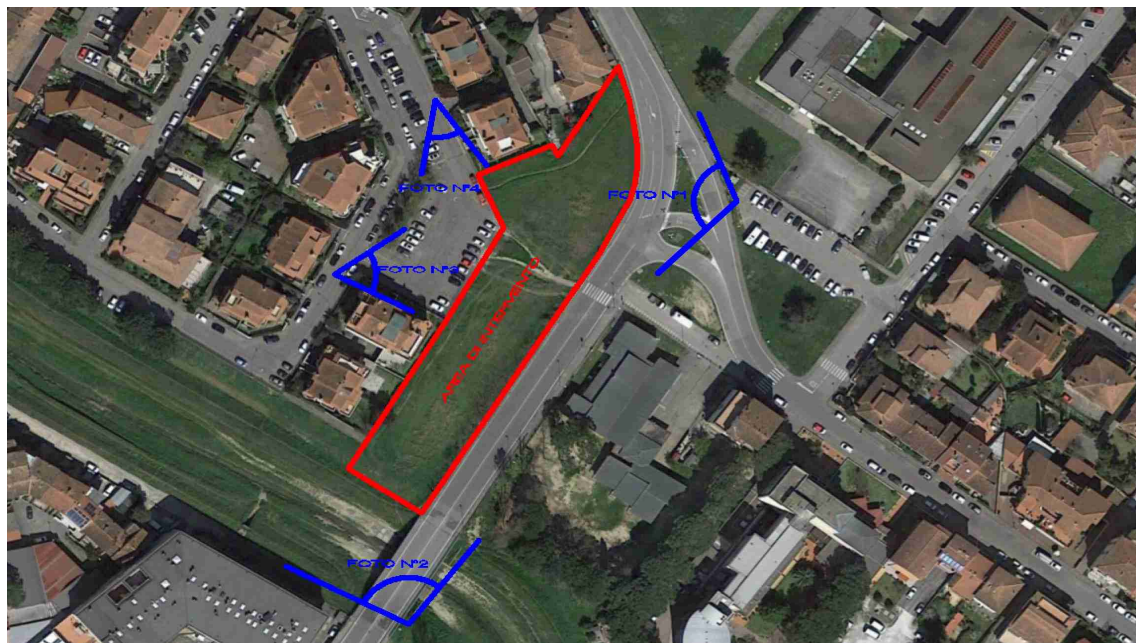
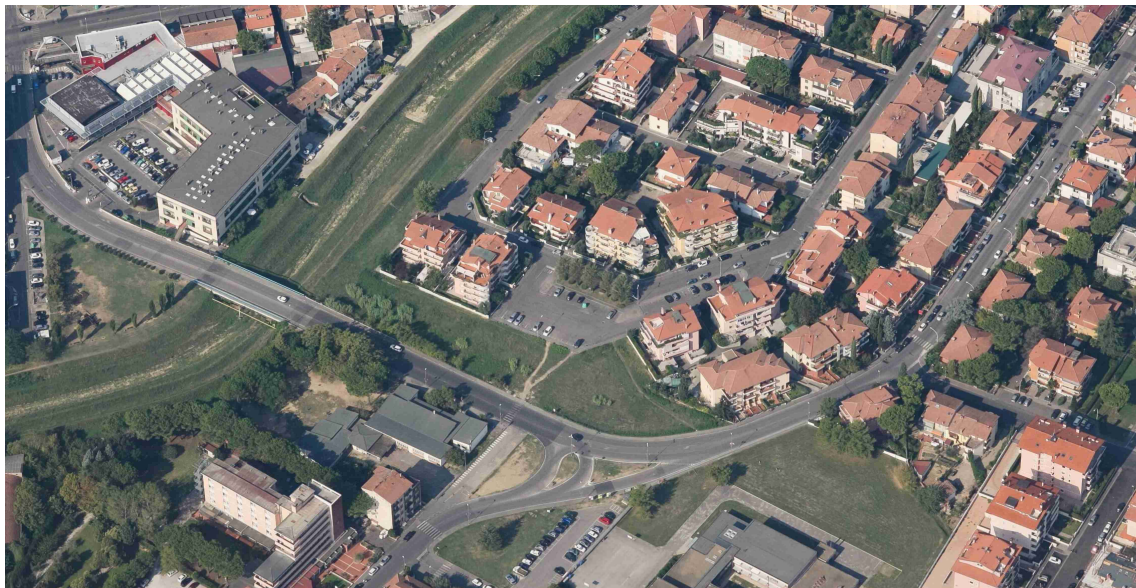
La zona è ben dotata di attrezzature urbane.

Il quartiere all'interno del quale si colloca la trasformazione in oggetto risulta definito da Via Berni a Sud-Est, da Via Guido Monaco a Nord-Est, da Viale delle Olimpiadi a Nord-Ovest e dall'argine destro del Torrente Orme a Sud-Ovest.

La viabilità principale nella zona compie quindi una sorta di anello attorno al quartiere, delimitato poi dall'Orme. Via Berni e Viale delle Olimpiadi sono a doppio senso di marcia, mentre Via Guido Monaco è a senso unico, con direzione di percorrenza da Viale delle Olimpiadi a Via Berni.

All'interno della zona definita dalle infrastrutture sopra elencate e dal Torrente Orme è presente una maglia pressoché ortogonale di strade pubbliche che definiscono i singoli isolati. Parallele a Via Guido Monaco vi sono Via de Coubertin e Via Pentathlon; la prima non ha alcun collegamento con Via

Monaco e produce un doppio fronte di fabbricati che si attestano sulle due vie; la seconda invece passa all'esterno dell'argine destro del Torrente Orme. Via de Coubertin e Via Pentathlon sono collegate da una serie di strade con direzione principale SO-NE (Via del Discobolo, Via Filippide, Via Petri, Via Castellani e Via Giovanni XXIII) Via Giovanni XXIII è la strada di testa dell'isolato, parallela a Via Berni senza alcun collegamento con questa.



VISTA AEREA CON PUNTI DI SCATTO FOTOGRAFICO.



FOTO N.1 - VISTA DA VIA BERNI.



FOTO N.2 - VISTA DAL PONTE SUL TORRENTE ORME.

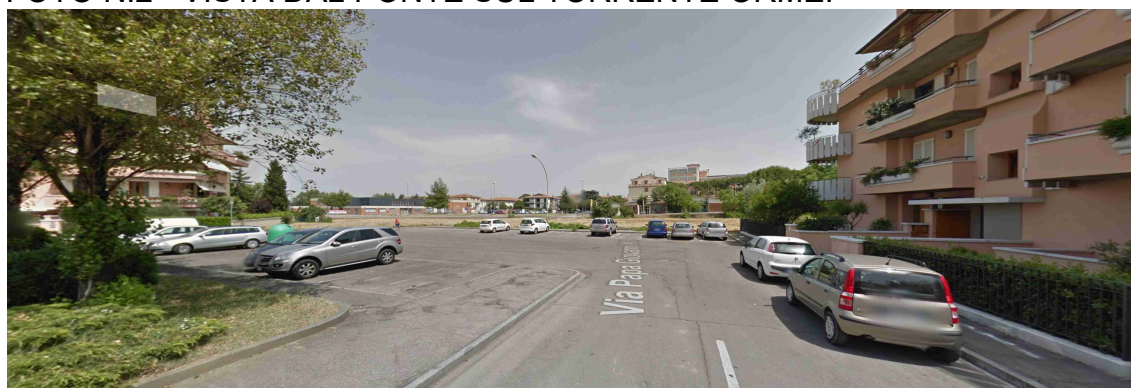
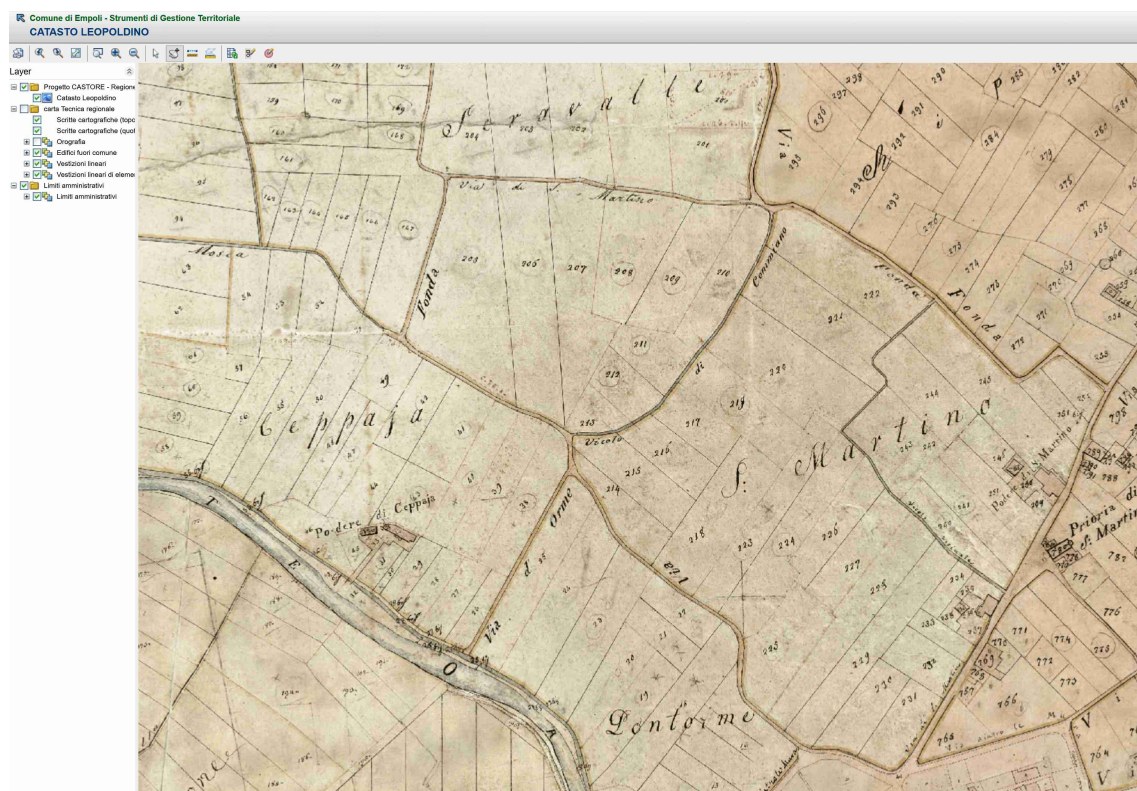


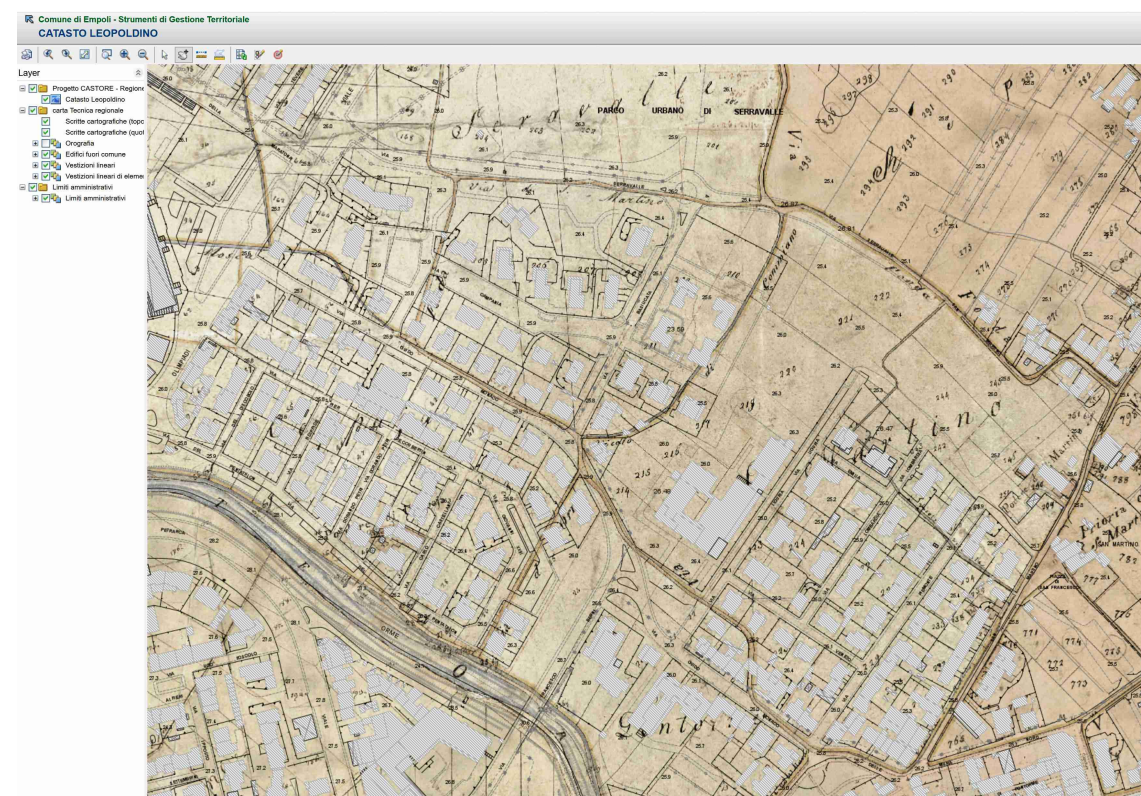
FOTO N.3 - VISTA DA VIA DEL PENTATHLON.



VISTA DA VIA PAPA GIOVANNI XXIII

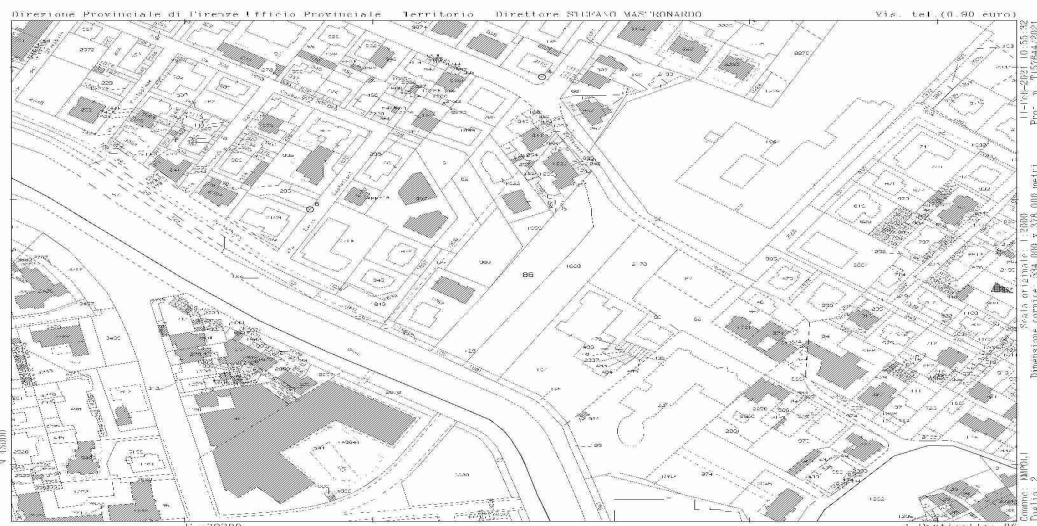


Estratto Catasto Leopoldino.



Estratto Catasto Leopoldino sovrapposto alla cartografia regionale.

Al Catasto Terreni del Comune di Empoli, la perimetrazione del P.U.C. n°6.7, individuata dal Regolamento Urbanistico è geometricamente rappresentato dal foglio di mappa n° 2 dalle particelle n°1959 e n° 86, la quale risulta quasi totalmente all'interno del PUC. La piccola porzione esterna al comparto andrà in cessione al Comune insieme alle opere di urbanizzazione.



SCHEDA NORMA PUC 6.7

La scheda norma 6.7 del Comune di Empoli, individua per l'area i seguenti parametri urbanistici:

- SUPERFICIE FONDIARIA (a-b):.....mq 1.060,80
- SUPERFICIE UTILE LORDA:.....mq 953,00
- *RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO*:.....0,40
- RAPPORTO OCCUPAZIONE DEL SOTTOSUOLO:.....0,65
- ALTEZZA MASSIMA:.....m 13,50
- NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA:.....4
- DISTANZA MINIMA DAI FILI STRADALI:.....m 5,00
- DISTANZA MINIMA DAL VERDE PUBBLICO:.....m 3,00

(Intesa come la distanza minima da tenere tra il fabbricato ed i tre lati

b) Dovrà essere prevista la realizzazione di un passaggio ciclo-pedonale di 2,5 metri di collegamento con via Berni;

c) Ferme restando le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale di cui all' art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di Sul e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare.

Detta condizione potrà essere soddisfatta anche mediante la realizzazione di una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici all'interno delle quantità di verde pubblico previsto dalla scheda, fatto salvo il rispetto delle quantità minime previste dal DM 1444/68.

Inoltre nel parcheggio di Via Giovanni XXIII, nelle immediate vicinanze del collegamento fra lo stesso ed il marciapiede, verrà predisposto un posto auto riservato a persone diversamente abili, in quanto attualmente non è presente (vedi Tavola F).

L'area oggetto di intervento è di circa 3193 mq, di questi 2132 mq circa sono destinazione a verde e circa 1061 mq a superficie fondiaria per l'intervento edilizio.

Su il lotto di circa 1061 mq sarà possibile realizzare un edificio di 953mq massimi di superficie utile lorda, di 425 mq circa di superficie coperta, di 690mq circa di superficie coperta interrata, di 4 piani fuori terra con una altezza massima di 13,50m.

Per quanto riguarda il rispetto dell'**art.15 per le dotazioni a parcheggio privati** in relazione agli interventi, si rimanda al permesso a costruire, in questa relazione ci limiteremo a rilevare quanto segue:

1- Le trasformazioni fisiche di nuova costruzione (NC) e Ristrutturazione Urbanistica (RU) devono garantire la realizzazione di superfici a parcheggio per la sosta stanziale, coperte o scoperte, in misura non inferiore ad un metro

quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

2- Fermo restando le quantità minime determinate con le modalità di cui ai commi precedenti, per la destinazione residenziale dovrà comunque essere garantito:

per la nuova edificazione: almeno un posto auto ogni 50 mq di SUL e comunque almeno un posto auto per ogni unità immobiliare;

La superficie utile lorda massima dell'intervento è 953 mq che diviso per i 50 mq portano ad un fabbisogno di 20 posti auto, da realizzare all'interno del lotto, considerando un posto auto minimo di 5mX2,5m cioè 12,5mq moltiplicando per 20 posti si ottiene 250mq minimi di parcheggio.

Il **volume lordo totale** risulta essere 5.569,15 mc che diviso per 10 mc/mq realizza una **superficie** a parcheggio di 556,92 mq e di 278,46 mq di parcheggio effettivo.

Si precisa che questa è la superficie a parcheggio calcolata in base al Permesso a Costruire presentato, qualora venga fatto un volume lordo totale diverso, le quantità saranno proporzionate a questa variazione.

La **verifica della superficie minima drenante** sarà soddisfatta rispettando il 25% della superficie fondiaria, cioè circa 1061 mq X 25% quindi circa 266 mq.

Secondo la scheda norma le opere di urbanizzazione prevedono nell'area venuta a crearsi tra il lotto edificabile e il torrente Orme, la realizzazione di un verde pubblico attrezzato costituito da una stradella secondaria realizzata in terra battuta e ghiaietto certificato che collegherà pedonalmente via Giovanni XXIII con l'argine stesso del torrente Orme, la realizzazione di un'area a gioco costituita da una pavimentazione antitrauma e fornita di n.2 giochi fissi per bambini, quali un'altalena e un cavalluccio a dondolo, il tutto corredato da alcune piantumazioni di frassino e rosmarino.

Un filare di n.6 piante di frassino lungo vi F.Berni, per la realizzazione di una

quinta a verde tra l'edificato e la suddetta via. Nell'area venuta a crearsi tra via Giovanni XXIII e via Monaco verrà prevista la realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale della larghezza di 2,5 m a fondo bitumato. Per quanto riguarda i sotto-servizi, a seguito dei pareri preventivi rilasciati dagli Enti Gestori, è già stato completato il collegamento del tratto fognario tra via Giovanni XXIII e via Monaco con un tratto di fognatura del diametro di 60 cm (già realizzato), saranno realizzati i collegamenti della rete elettrica Enel e del gas metano Toscana Energia, con tratti impiantistici ricavati in posizione sottostante al collegamento ciclo- pedonale.

Per quel che riguarda l'illuminazione pubblica, sono stati previsti due lampioni all'interno dell'area attrezzata con relativo pozzetto d'ispezione e due lampioni con relativo pozzetto d'ispezione posti lungo il collegamento ciclo-pedonale. Per migliori chiarimenti circa l' intervento che si intende realizzare si rimanda agli elaborati grafici di progetto.

Quartiere che storicamente è sempre rimasto accessibile solo da due strade che collegano le due estremità, ma non sfociano nella via principale (Via Monaco/Via Berni).

Il collegamento dal parcheggio di Via Papa Giovanni XXIII a Via Monaco, previsto per i pedoni già nel progetto suddetto, è in previsione fra le opere da realizzare da parte del Comune di Empoli. A questo scopo lo spazio a verde, situato sulla destra del comparto, è stato lasciato privo di attrezzature e arredi. Infatti in questa zona è prevista una rotatoria, che rappresenterà lo snodo principale della zona di Pontorme/Serravalle.

Cessioni aree a verde e attrezzature.

Verranno cedute unitamente al PUC in maniera volontaria, porzione della particella 1959 e 86 rientranti nel comparto del piano urbanistico convenzionato e una parte della particella 86 esterna al puc.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il principio insediativo del progetto nasce dalla duplice intenzione di integrare il nuovo edificio al tessuto circostante con il contesto territoriale a larga scala.

Il progetto nasce da un'analisi attenta della topografia del luogo e dalla volontà di integrare il progetto architettonico alla topografia del lotto.

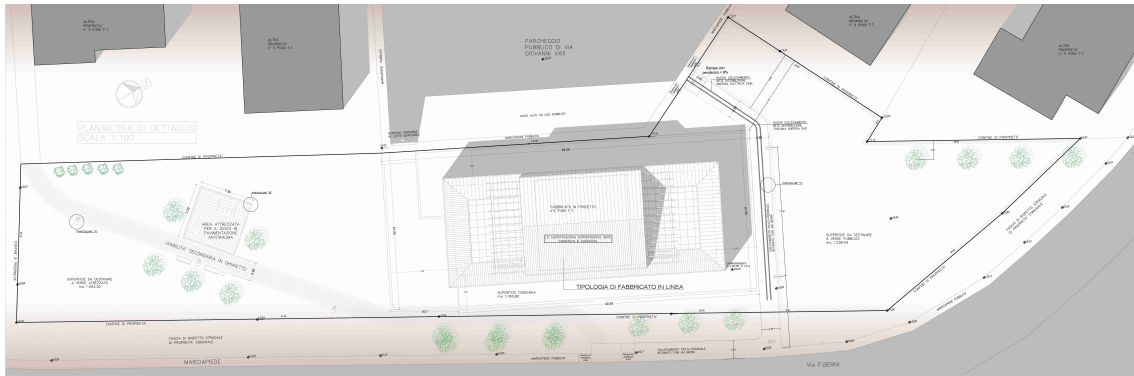
La soluzione adottata è quella di un edificio che si inserisca nel linguaggio architettonico del contesto circostante, fatto di edifici con masse volumetriche simili. La scelta dei materiali, dei colori e delle finiture deve essere in relazione all'esistente, riprendendo tratti costruttivi delle tipologie della zona.

Grandi terrazzi, giardini e balconi con fioriere importanti, sono i tratti distintivi degli edifici limitrofi e saranno la costante della nuova edificazione. La fruibilità della zona verrà migliorata con il passaggio pedonale e ciclabile che permetterà il passaggio e il raggiungimento della zona stadio da un luogo adesso inaccessibile. Il giardino, di nuova realizzazione, garantirà sicurezza e privacy ai bambini e alle famiglie che ne usufruiranno, allontanando dalle viabilità questo luogo di ritrovo. Una forte attenzione alle tematiche ambientali sarà rivolta nella progettazione, soddisfacendo a pieno tutti gli standard richiesti dalle normative attuali, ponendo l'attenzione alla scelta dei materiali e alle soluzioni a verde.

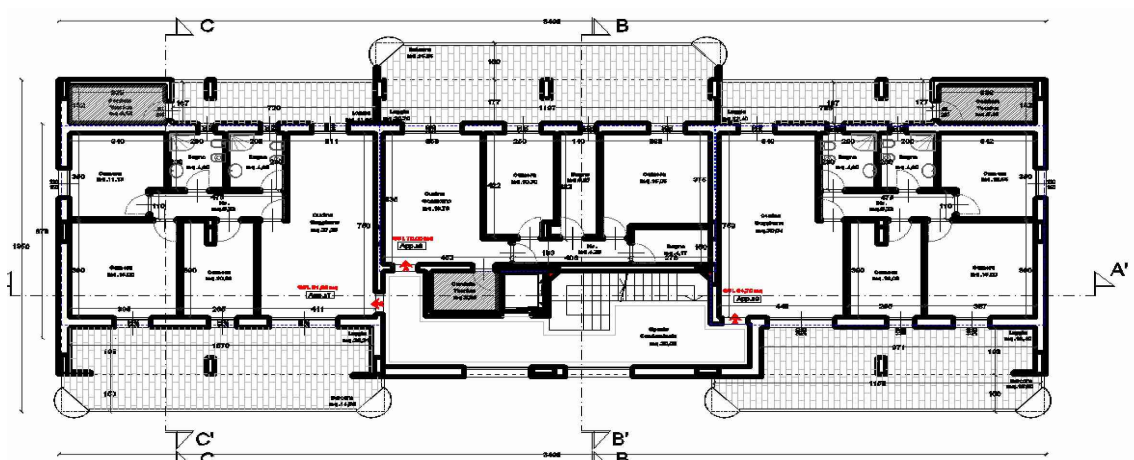
Nel progetto verranno favorite quelle soluzioni come terrazze verdi, balconi con fioriere e giardini verdi, per mitigare l'effetto "isola di calore".

Per quanto riguarda la tipologia edilizia è stata scelta quella in linea, cioè la stessa che si trova nell'abitato circostante.

Le case in linea sono una tipologia edilizia residenziale caratterizzata dall'aggregazione lineare (generalmente, ma non necessariamente rettilinea) di unità immobiliari accorpate intorno ad un collegamento verticale. Sono quindi residenze pluripiano e multifamiliari, costituite da un corpo scala che serve più appartamenti per piano.



Planivulometrico della zona di intervento.



Esempio di possibile planimetria per la tipologia di casa in linea.



Esempio di possibile prospetto per la tipologia di casa in linea.



VISTA AREA PRIMA DELL'INTERVENTO.



VISTA AREA DOPO L'INTERVENTO.



INSERIMENTO01: STATO ATTUALE VISTA DA VIA BERNI.



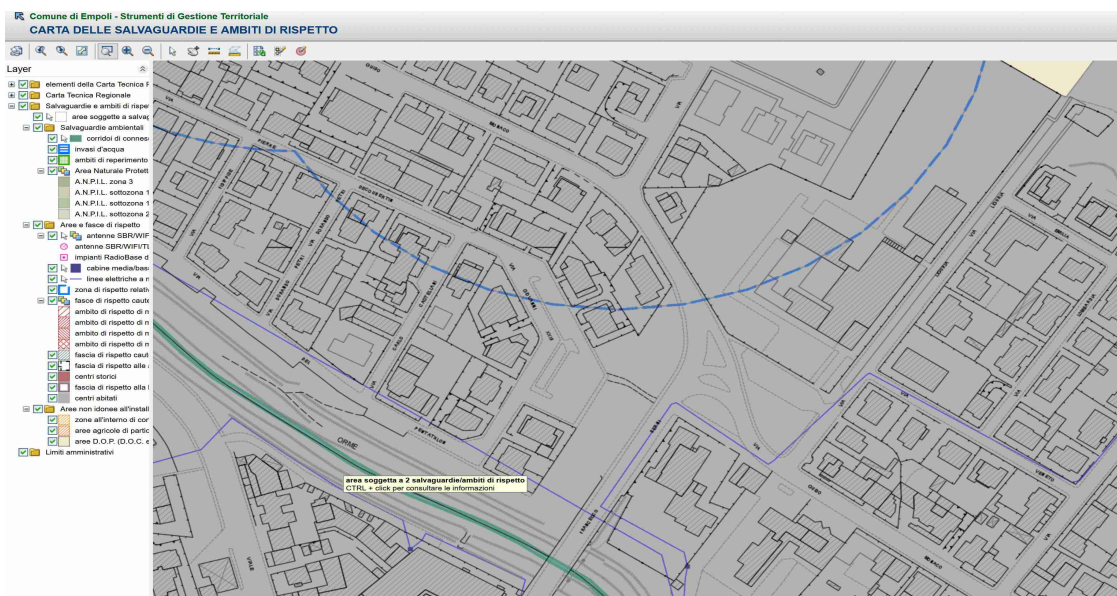
INSERIMENTO 1: VISTA DEL FABBRICATO DA VIA BERNI.



INSERIMENTO 2: STATO ATTUALE VISTA DA VIA GIOVANNI XXIII.



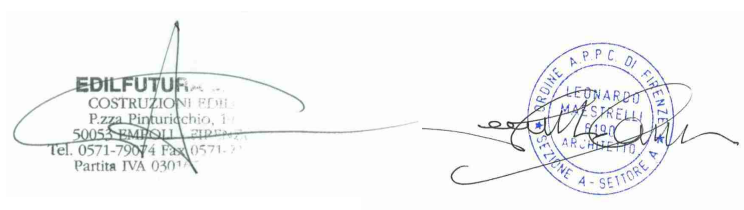
INSERIMENTO 2: VISTA DEL FABBRICATO DA VIA GIOVANNI XXIII.



Carta “Salvaguardie e ambiti di rispetto” del vigente RU.

Si evidenzia l'Elettrodotto interrato di media tensione al margine Sud del lotto, nella porzione destinata a verde pubblico e sotto via Berni. La distanza dal fabbricato al minimo è di 13 metri, superiore ai 5,10 metri richiesti come distanza di prima approssimazione DPA.

Empoli, Giugno 2021



SOGGETTO ATTUATORE

DIRETTORE DEI LAVORI

PROGETTISTA