



**COMUNE DI EMPOLI**

*Settore Politiche Territoriali  
Servizio Urbanistica*

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO  
IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA  
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PUC 6.7**

# **Relazione tecnica del Responsabile del Procedimento**

**Documento redatto da:**  
Responsabile del procedimento urbanistico

## **PREMESSA**

La presente relazione contiene:

- La descrizione sintetica della proposta di progetto unitario;
- La descrizione della documentazione che viene allegata alla delibera di approvazione;
- La descrizione del procedimento amministrativo seguito;
- La validazione della verifica della coerenza con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;

Il procedimento amministrativo seguito deriva dall' articolo 121 della L.R. 65/2014 e dall' articolo 20 bis delle Norme del Regolamento Urbanistico, e in maniera più specifica:

- Il Progetto Unitario Convenzionato, per la parte urbanistica, è stato verificato per gli aspetti della conformità al Regolamento Urbanistico vigente e alla Scheda Norma 6.7 collegata all' intervento progettato;
- Il progetto definitivo delle opere pubbliche da realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale è stata oggetto di verifica da parte del competente Servizio Infrastrutture e Mobilità e approvato dal competente organo dell' Amministrazione Comunale;
- Lo schema di convenzione è stato redatto e verificato per gli aspetti normativi legati all'attuazione dell'intervento, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria collegate, e alla loro cessione all' Amministrazione Comunale, così come previsto dalla scheda norma 6.7.

## **DESCRIZIONE SINTETICA DELL' INTERVENTO**

L'area interessata dal presente Progetto Unitario Convenzionato (PUC), situata tra via F. Berni e via Giovanni XXIII, è attualmente un vuoto urbano in un'area prevalentemente residenziale lungo il torrente Orme, nella zona est del centro abitato di Empoli. La scheda norma collegata all' intervento prevede un nuovo impianto residenziale, e spazi di dotazione di verde pubblico nella restante parte del comparto definito dalla scheda. La dotazione di verde pubblico sarà realizzata dai proponenti del PUC nel contesto dell'intervento edilizio, e una volta realizzata, sarà ceduta gratuitamente all' Amministrazione Comunale.

La previsione del PUC è contenuta nel Secondo R.U. approvato con Del. CC n. 72 del 04/11/2013, e rinnovata una volta decaduta la previsione ai sensi dell' art. 3 delle N.T.A. dello stesso R.U., con modifiche, nella Variante al R.U. approvata con Del. 122 del 25/11/2019, definitivamente efficace a partire dal 11/12/2019. L'intervento è disciplinato dalla Scheda norma n° 6.7 come allegata a quest' ultima variante. Le differenze tra la Scheda Norma attuale e quella precedente riguardano prevalentemente la posizione dell'area edificabile all'interno del comparto urbanistico, nell'ottica di future modifiche alla viabilità carrabile dell'area.

La proposta di PUC prevede l'attuazione delle previsioni in un unico lotto funzionale (in attuazione dell' intera potenzialità urbanistica fornita della scheda norma) mediante la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale, rispettando i valori massimi assegnati ai parametri urbanistici ed edilizi dalla scheda norma. Il progetto, rappresentato nella Tavola B, riporta l'ingombro di tale manufatto.

Il progetto unitario individua le due aree a verde pubblico, una prossima al torrente Orme, arredata con alcune attrezzature per il gioco, l'altra lungo il lato opposto, tra il parcheggio di Via Giovanni XXIII e via Berni, corredata da un passaggio ciclopeditone di collegamento fra le due vie. Tra il torrente Orme e Via Berni si prevede anche un percorso pedonale, in parte interno al comparto del PUC, come previsto dalla scheda norma, in parte nel verde pubblico esistente, che permetterà il collegamento pedonale tra il torrente Orme, il verde e l'attraversamento su via Berni.

Lo schema di convenzione e le norme tecniche di attuazione allegate al presente PUC stabiliscono le modalità di attuazione temporale degli interventi, nonché il rapporto intercorrente fra la realizzazione degli interventi di carattere privato e quella delle opere di urbanizzazione previste dalla scheda norma 6.7.

Sono stati verificati gli elementi prescrittivi (invarianti di progetto) della scheda norma 6.7, fermo restando che nell'ambito del rilascio del titolo edilizio, il manufatto (relativamente all'edificazione privata) possa subire adattamenti, senza superare le quantità presenti nel progetto di PUC e nel planivolumetrico di massima.

Relativamente alla verifica degli effetti ambientali delle trasformazioni (art. 5ter delle N.T.A. del R.U.), il PUC contiene la dimostrazione delle verifiche di cui al punto 11 della Scheda Norma nell'allegato "Valutazioni Ambientali". L'impermeabilizzazione del suolo è stata verificata, in via preliminare, nella tavola E2 e nell'allegato succitato, ai sensi della relazione geologica del R.U..

Gli approfondimenti di dettaglio, e la verifica della qualità architettonica degli interventi, sarà garantita in fase di progettazione e rilascio del titolo abilitativo (Permesso di Costruire).

Sull'area non sono presenti vincoli sovraordinati per cui sia stato necessario acquisire preventivi nulla osta o autorizzazioni.

## **VERIFICHE SULLA FATTIBILITA' GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA**

### 1. Pericolosità geomorfologica

Carta della Pericolosità Geologica del P.S. del Comune di Empoli - L'area d'intervento è classificata con pericolosità geologica complessiva Pg = 2 – pericolosità media - con scarsa propensione al dissesto

### 2. Pericolosità idraulica:

cartografia del PGRA - l'area in studio risulta essere inserita in P.I.=1 (ovvero pericolosità idraulica bassa). Il PGRA fa ricadere la zona in tale classe di pericolosità in quanto non si hanno notizie storiche di allagamenti. studio idrologico idraulico di supporto al nuovo regolamento urbanistico di Empoli che definisce la pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n. 53 R/2011, l'area è inserita in pericolosità idraulica media. Pericolosità I.2 media, relativo ad aree soggette ad allagamenti per eventi con tempo di ritorno > 200 anni e <= 500 anni. L'area risulta quindi in sicurezza a fronte di eventi duecentennali.

Carta del rischio idraulico del PGRA, l'area è inserita in R.I. 2.

La L.R. 41/2018 disciplina le trasformazioni previste in aree soggette ad alluvioni frequenti (tempo di ritorno <= a 30 anni) e ad alluvioni poco frequenti (tempo di ritorno <= a 200 anni). Dato che l'area risulta in sicurezza a fronte di eventi duecentennali non sono da dettarsi specifiche condizioni di fattibilità ai sensi della L.R. 41/2018.

### 3. Pericolosità sismica:

L'indagine geofisica condotta mediante sismica a rifrazione ha permesso di stabilire che la categoria di sottosuolo del sito in esame è la classe C secondo la tabella 3.2.II delle NTC 2008, mentre sulla base della stratigrafia individuata e delle velocità sismiche determinate si può escludere che il terreno sia soggetto a liquefazione in caso di sisma con magnitudo M=5,5 Richter o superiore. La stabilità geomorfologica dell'area è buona (terreno pianeggiante) e la zona ha un rischio idraulico medio-basso.

### 4. Fattibilità dell'intervento

L'intervento risulta fattibile senza alcuna prescrizione specifica.

## **COMPLETEZZA FORMALE DELLA DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA PROPOSTA**

Verificata la documentazione presentata in allegato alla richiesta di approvazione di Progetto Unitario Convenzionato, che può ritenersi adeguata in rapporto alla dimensione, alla natura e alle caratteristiche del progetto proposto;

Visto che il progetto contiene, tenendo conto dell' articolo 121 della L.R. 65/2014:

- L' assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni di progetto;
- La relazione illustrativa che dà conto della coerenza interna ed esterna delle scelte progettuali;
- L' individuazione progettuale di massima delle opere di urbanizzazione integrative, con redazione del progetto definitivo;
- Lo schema di convenzione da sottoscrivere per regolare gli interventi previsti dal PUC e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria correlate, nonché le relative garanzie;
- Le norme tecniche di attuazione.

Verificata la completezza della documentazione, i seguenti elaborati vengono allegati alla Delibera Comunale di Approvazione del Progetto Unitario Convenzionato:

### *Tavole:*

Estratto di R.U. e rilievo fotografico;

Planimetria e profili dello stato attuale;

Planivolumetrico e profili dello stato di progetto;

Planimetria e profili dello stato sovrapposto;

Rilievo dell'area e verifica dei parametri urbanistici;

Verifiche dei parametri urbanistici ed edilizi;

Elaborato grafico per l'abbattimento delle barriere architettoniche;

Sovrapposto di foto aerea e catasto con individuazione delle aree in cessione;

### *Altri elaborati:*

Schema di Convenzione;

Relazione tecnica;

Norme Tecniche di Attuazione;

Relazione relativa al controllo del clima acustico;

Relazione geologico-tecnica;

Relazione sulla fattibilità idraulica;

Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni;

Relazione di compatibilità del livello di induzione elettromagnetica;

Autocertificazione di conformità ai requisiti igienico-sanitari;

Dichiarazione di conformità alle norme per il superamento delle barriere architettoniche;

Pareri degli enti gestori dei servizi di rete;

Visure catastali ed estratto di mappa.

## ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA

Il sottoscritto Ing. Alessandro Annunziati, in qualità di "Responsabile del Procedimento" per l'approvazione del Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) di cui alla Scheda Norma 6.7,

ATTESTA e CERTIFICA quanto di seguito riportato in merito al procedimento in oggetto.

### DATO ATTO:

- Che il comune di Empoli è dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera C.C. n. 43 del 30/03/2000, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 03/05/2000;
- Che con Delibera C.C. n. 72 del 04/11/2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale ed il 2° Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, divenuti efficaci con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24/12/2013;
- Che con Delibera C.C. n. 49 del 20/06/17 è stata definitivamente approvata la variante a carattere redazionale al R.U., divenuta efficace decorsi 15 giorni dalla pubblicazione sul BURT n. 32 del 9/08/17;
- Che con Delibera C.C. n. 90 del 19/11/18, come integrata dalla Del.C.C. n. 100 del 05/02/19, è stata approvata la Variante al Regolamento Urbanistico, divenuta efficace a partire dal 23/02/19;
- Che con Delibera C.C. n. 122 del 25/11/2019, divenuta efficace a partire dal 11/12/2019, è stata approvata la Variante al R.U. per interventi puntuali all' interno del territorio urbanizzato, la quale contiene la Scheda Norma PUC 6.7, come modificata dalla stessa Variante;
- della documentazione presentata, relativa alla proposta di realizzazione del P.U.C. Scheda Norma 6.7;

### TENUTO CONTO che:

- Il P.U.C. in oggetto è coerente con il Piano Strutturale e con il Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli vigenti;
- Il P.U.C. in oggetto risulta pertanto coerente con le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con Del. Cons. Reg. n. 72/2007, e successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con Del. Cons. Reg. n. 37/2015;
- Il P.U.C. in oggetto non risulta in contrasto con la variante di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvata con Del. Cons. Prov. n.1 del 10/01/13.
- il R.U. vigente contiene la previsione del Progetto Unitario Convenzionato (art. 20bis R.U. e art. 121 della Legge regionale n. 65/2014) di cui alla Scheda norma n. 6.7 in oggetto;
- in relazione alla richiesta di approvazione di P.U.C. si sono formati i presupposti per la sua approvazione, in conseguenza delle verifiche condotte sulla proposta che è stata opportunamente vagliata;
- l'istruttoria tecnico-amministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del progetto unitario;
- che relativamente agli aspetti legati all'art. 5ter delle N.T.A del R.U. vigente (Attività di valutazione), la documentazione contiene apposita relazione di Valutazione degli effetti ambientali legati alle trasformazioni progettate, per gli aspetti indicati nella scheda norma PUC 6.7;
- che non è stato effettuato il deposito della documentazione relativa alle indagini geologiche, idrauliche e sismiche al competente Ufficio del Genio Civile, in quanto il P.U.C. risulta escluso dall' ambito di applicazione del D.P.G.R. n. 5/R/2020;
- il procedimento si concluderà con l' approvazione da parte del Comune in un unico atto dello Schema di convenzione e del Progetto allegato, così come previsto dall' art. 121 L.R. 65/2014, e successiva sottoscrizione della Convenzione;

Vista la documentazione predisposta e la completezza degli atti;

### DICHIARA

- che il procedimento si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che risulta verificata la coerenza della proposta con gli altri atti di Governo del territorio di riferimento, come risulta dalla Relazione allegata.

Empoli 21/06/2021

Il Responsabile del Procedimento

(Ing Alessandro Annunziati)