



COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO URBANISTICA

PROGETTO PER L'AMPLIAMENTO DELLA CASA DI RIPOSO "VINCENZO CHIARUGI": DEROGA AL REGOLAMENTO URBANISTICO, AI SENSI DELL'ART. 5 DELLE NORME DI ATTUAZIONE.

RELAZIONE TECNICA

Aprile 2009

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Andrea Bonatti)

IL DIRIGENTE DI SETTORE
(Ing. Carla Santoni)

SCHEDA TECNICA			
Qualificazione intervento	Restauro conservativo	Ristrutturazione	<input checked="" type="checkbox"/> Nuova edificazione
Località	Empoli	<input checked="" type="checkbox"/> interno centro abitato	esterno al centro abitato
Identificativo catastale	Fg. 02 particella 221 ed altre		
UTOE	6		
Obiettivi qualitativi generali di progetto	Dotazione di nuovi spazi di relazione di una attrezzature esistente		
Destinazione finale	Casa di riposo per anziani		
N. unità derivate	-		
Zona di RU	Ambiti per attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere(art. 84 Norme)		
Altre zone di RU	-		
Prescrizioni particolari	-		
Vinc.art. 142 Dlgs. n. 42/04	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	
Vincolo archeologico	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	
Vincolo Monumentale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	
Vincolo Idrogeologico	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	
Vincolo Boschivo	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	
Vincolo Militare	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	
Vincolo Ferroviario	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	
Vincolo Autostradale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	
Vincolo sismico	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	
Salvaguardia idraulica	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	
Tutela corsi d'acqua	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	
Fattibilità geologica	Pianura A	--	
Fattibilità Idraulica	Pericolosità idraulica 3 Classe di fattibilità 3	+ 26.30 quota sicurezza.	
Classe zonizzazione acustica	Classe III		
Piano assetto idrogeologico	Pi2	+26.70 s.l.m.	

CONSISTENZA DELL'OPERA				
	Prescrizioni edilizie di zona	DICHARATI	Dati rilevati DALL'UFFICIO	NOTE
Superficie fondiaria (mq)	-	8019.54	8019.54	-
Superficie coperta mq	Esistente	-	1720.31	1720.31
	di progetto	4009.77	266.18	266.18
	TOTALE	-	1986.49	1986.49
Superficie utile lorda mq	Esistente	-	4319.42	4319.42
	di progetto	4009.77	991.56	991.56
	TOTALE	-	5310.98	5310.98
Volume utile lordo mc	Esistente	-	15391.19	15391.19
	di progetto	-	4096.64	4096.64
	TOTALE	-	19487.83	19487.83
Sup. autorimesse di pertinenza (mq)	1/10 vul	409.66	819.90	Ampliamento
Sup. autorimesse art. 16 RU	40/100 SUL	396.62		Ampliamento
Indice di utilizzazione fondiaria	0.50	0.66	0.66	Deroga Richiesta 0.70
Rapporto di copertura	0.50	0.25	0.25	-
Superficie permeabile 25% sf	2004.88 mq	2810.00	2810.00	Verificato (35%)
N° piani fuoriterra	3	5	5	Deroga 5 piani
Altezza massima fabbricati (ml)	10.50	18.20	18.20	Deroga 18.20

Distanza minima dai confini (ml)	6.00	> 6.00	> 6.00	Verificato e conforme
Distanza minima dalle strade (ml)	8.00	> 8.00	>8.00	Verificato e conforme
Distanza min. da spazi pubblici (ml)	6.00	> 6.00	> 6.00	Verificato e conforme
Distanza min. dai fabbricati (ml)	10.00	>10.00	>10.00	Verificato e conforme
Sup coperta interrata 30% oltre quella fuori terra.	-	nessuna	nessuna	-

RELAZIONE DELL'ISTRUTTORE TECNICO

L'area di sedime dell'attuale struttura ha forma irregolare è ubicata a ridosso del centro storico di Pontorme tra via G. Monaco e il torrente Orme.

Il vigente regolamento urbanistico inserisce tale zona in un Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale o di quartiere (art. 84 Norme) per impianti sanitari (SC/S). Il lotto ha un'estensione di circa 8000 mq ed in parte è già occupato da una struttura (casa di riposo per anziani), un ampio parcheggio e una zona a parco-giardino di pertinenza.

La disciplina urbanistica è definita dall'art. 84 delle Norme che stabilisce tra l'altro un indice di utilizzazione fondiario massimo pari al 50% della Superficie fondiaria ed un'altezza massima consentita di 10,50 ml.

La richiesta di permesso in deroga ai sensi dell'art. 5 del RU, relativo all'ampliamento della casa di Riposo per Anziani, di proprietà della Venerabile Arciconfraternita della Misericordia di Empoli, è motivata dalla necessità di reperire spazi ad uso collettivo funzionali alla struttura in modo da garantire l'accoglienza ed il grado di assistenza ad un numero di degenti sempre crescente.

La struttura prevista consta di un corpo di forma ellittica di cinque piani, con ossatura in carpenteria metallica e tamponature in vetro e lastre metalliche, situato nella parte tergale dell'edificio esistente; ogni piano andrebbe a supplire alla carenza di spazi ricreativi per i degenti del piano stesso (con un dimensionamento di circa 5 mq ad utente per piano), consentendo così la razionalizzazione dell'uso esclusivo delle corsie per le camere ed i servizi sanitari ed evitando inoltre le attuali difficoltà nello spostamento dei degenti che attualmente devono recarsi al piano terreno per partecipare alle varie attività collettive oltre che per il servizio mensa.

L'ampliamento richiesto ammonta a 991.56 mq che sommata a quella esistente di 4319.42 mq conduce ad una superficie utile lorda totale di 5310.98 mq. In questa ipotesi si eccede il valore massimo di superficie utile lorda massima ammessa dalla zona urbanistica, pari a 4009.77 mq (50%), di 1301.21 mq con un indice di utilizzazione fondiario finale di circa il 66%, maggiore del 50% consentito dal sopraccitato art. 84.

L'incremento di superficie coperta conseguente all'ampliamento è stimato in 266.18 mq disposti su 5 livelli che, aggiunti all'esistente SC (1720.31 mq) rimane comunque al di sotto della massima consentita per la zona (4009.77 mq).

A seguito dell'incremento di SUL è necessario reperire le quantità di parcheggio di pertinenza richieste:

- Parcheggio di pertinenza: 1/10 Volume utile lordo ampliamento
- Parcheggio di pertinenza: $4096.64 \text{ (VUL)}/10 = 4096.64 \text{ mq}$

A cui occorre aggiungere le dotazioni richieste per questa destinazione e stabilite all'art. 16 punto d) del Regolamento urbanistico vigente:

- ospedali, case di cura e poliambulatori: 40 mq. ogni 100 mq. di Sul
- $991.56 \times 40/100 = 396.62 \text{ mq}$

In totale risulta necessario reperire 806.29 mq di spazi per parcheggi.

Il progetto prevede di ampliare il parcheggio esistente per una quantità pari a 819.90 mq

Il citato art. 84 prevede un'altezza massima dei nuovi edifici di 10,50 ml.

L'edificio esistente possiede un'altezza maggiore ed è configurato su 5 livelli. Il progetto è finalizzato a dotare ogni piano di uno spazio collettivo in modo da accrescere il livello di ricettività della struttura. Per tali motivi e anche per mantenere un linguaggio architettonico coerente, la richiesta di deroga riguarda anche il superamento dell'altezza massima consentita nella zona ed il numero di piani.

Il progetto ripropone pertanto la medesima altezza del corpo di fabbrica esistente (18.50 ml) e il medesimo numero di piani (5)

In dettaglio i parametri dell'area, attuali e successivi ad un'eventuale deroga, risultano i seguenti:

	R.U. vigente Zona SC/S	Deroga Zona SC/S
Superficie fondiaria	8019.54 mq	8019.54 mq
Indice di utilizzazione fondiaria	0,50 mq/mq	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura fondiario	0,50	0,50
Altezza massima	10,50 m	18,20 m
Numero massimo di piani fuori terra	N° 3	N° 5
Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di R.U. e le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	8,00* m	8,00* m
Distanza dai confini	6,00* m	6,00* m
Distanza minima tra fabbricati	10,00 m	10,00 m

*Le distanze dai confini di proprietà o di zona possono essere ridotte solamente se fra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurata o l'aderenza o il rispetto della distanza tra gli edifici che si fronteggiano, ove il confinante realizzi successivamente un intervento edilizio.

Standard Urbanistici

La variazione non modifica gli standard urbanistici complessivi in quanto tutta la superficie coinvolta e già destinata ad ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere (SC/S)

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

Prioritariamente prima di avviare qualsiasi approfondimento si è proceduto 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 richiesta di deroga non presenta particolari problematiche dal punto di vista della fattibilità tecnica trattandosi di un'area già destinata all'edificazione pur trattandosi di un intervento dimensionato in eccedenza dei limiti delle potenzialità edificatorie assegnate alla zona dal Regolamento urbanistico.

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

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

La proposta è stato sottoposto alla Giunta comunale al fine di valutare la validità e la conformità con gli obiettivi da perseguire nell'interesse pubblico.

la Giunta Comunale, con Atto di indirizzo n. 393 del 22/10/2008 ha espresso il seguente parere sulla proposta avanzata: *"Vista la richiesta dell'arciconfraternita della Misericordia per l'intervento di ampliamento della casa di riposo di Via Guido Monaco dispone di dare mandato all'Ufficio di*

procedere con la predisposizione degli atti da sottoporre al Consiglio comunale. La pratica viene trasmessa all'Uff. Urbanistica".

Avvio consultazioni con Enti, Autorità e Organi di controllo

Al fine di verificare gli effetti prevedibili dell'intervento, salvaguardare e controllare l'utilizzo delle risorse e l'eventuale necessità di potenziamento delle reti e servizi il soggetto promotore dovrà provvedere ad inviare agli enti erogatori e gestori dei servizi la documentazione del progetto definitivo per ottenerne il formale parere di conformità.

L'ampliamento della struttura sanitaria non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazioni. Trattandosi di opere di interesse pubblico è stata valutata la fattibilità sotto il profilo tecnico delle parti che prevedono un'utilizzazione da parte di soggetti esterni alla struttura, in particolare i parcheggi di pertinenza previsti. Per tale verifica è stato richiesto un parere dal Settore competente che è stato rimesso in data 8/04/2009.

Considerato che i locali e gli spazi di connessione sono ricompresi fra le attività di cui all'elenco del D.M. 16 febbraio 1982 "Modificazioni del decreto ministeriale 27 settembre 1965, concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi" e pertanto soggetti all'esame del comando provinciale dei vigili del fuoco ed il cui esercizio è soggetto a visita e controllo ai fini del rilascio del "Certificato di prevenzione incendi", nonché la periodicità delle visite successive.

Il progetto non 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 quanto esclusi dall'ambito di applicazione di cui all'art. 2 del citato regolamento.

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

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

L'entità delle alterazioni ambientali conseguenti all'intervento sono di scarsa valenza territoriale ed ambientale e pertanto non si ritiene necessaria 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.

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

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

Il Progetto come proposto 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 sussidiaria dello stesso in base all'art. 5 delle norme.

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.

In conseguenza all'approvazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) prodotto dall'Autorità di Bacino del fiume Arno (DPCM 06/05/2005) è necessario, in sede di verifica della fattibilità, procedere ad aggiornare il quadro conoscitivo con riferimento alla porzione di territorio interessata dalle mutate condizioni di pericolosità idraulica secondo le direttive contenute nel 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 materia di indagini geologiche) Per quanto stabilito dal sopradetto Regolamento la quota rappresentativa della pericolosità idraulica con $T_r=200$ anni dovrà risultare la più restrittiva tra quella assegnata dalla indagini idrauliche allegate al Regolamento urbanistico e quella determinata dagli studi del Piano di Assetto Idrogeologico per la cella in esame, che risulta essere di 26.70 m s.l.m. (Rif. Cella VM-038).

Piano Indirizzo Territoriale (PIT)- L.R.T. 1/05 e relativi Regolamenti di attuazione

Con l'approvazione del Regolamento Urbanistico il Comune di Empoli si è dotato di nuova strumentazione urbanistica, redatta secondo i disposti della Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n. 5. Le discipline previste dall'attuale legislazione regionale non incidono sulla sostanzialità dei contenuti ed indirizzi degli atti approvati con la precedente Legge.

Il progetto proposto risulta coerente con gli obiettivi del Piano strutturale e i metaobiettivi del Piano di indirizzo territoriale La variante in formazione non ricade nella fascia interdetta dal PIT alle nuove edificazioni.

La variante 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.

La variante risulta adeguata alle riconfermate norme in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale conseguente agli interventi edilizi.

Le modifiche introdotte non mutano il quadro ricognitivo e prescrittivo delle aree sottoposte a tutela paesaggistica e le stesse risultano, negli indirizzi, coerenti ai disposti dell'art. 36, comma 6 del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana e nello specifico agli indirizzi di tutela e riqualificazione paesaggistica relativi all'Ambito 17 Valdarno Inferiore.

Piano Territoriale Coordinamento Provinciale (PTCP)

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

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

Piano Strutturale (PS)

Dall'approvazione del Regolamento urbanistico non sussistono varianti al Piano strutturale riguardanti l'area o la disciplina attuativa della stessa. Il comparto individuato è già destinato alla nuova edificazione con le limitazioni nel dimensionamento previste dall'azzonamento.

Il progetto proposto risulta pertanto coerenti con gli obiettivi del Piano strutturale.

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”*.

L'area non ricade all'interno della "fascia di pertinenza delle infrastrutture" sia stradale che ferroviaria. In tale zona omogenea, i limiti assoluti di immissione, riferiti al rumore immesso nell'ambiente esterno dall'insieme di tutte le sorgenti, sono: 65 dB(A) Leq diurno e 55 dB(A) Leq notturno. I valori limite di emissione delle singole sorgenti fisse sono: 60 dB(A) Leq diurno e 50 dB(A) Leq notturno. I suddetti valori sono compatibili con la destinazione d'uso prevista.

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.

La modesta dimensione dell'intervento non produce effetti negativi sulla qualità dell'aria, senza introduzione di punti emissivi significativi salvo un incremento non rilevante della pressione ambientale sul sistema aria conseguente alle nuove volumetrie da riscaldare e raffreddare.

Acqua

Qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei

In prossimità dell'area in oggetto a circa 35 ml è presente come unico corpo idrico superficiale il Torrente Orme.

Non sono previsti locali interrati ed 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, in attuazione del D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1- Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti).

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.

Gli incrementi presunti dei consumi massimi conseguenti all'ampliamento dovranno essere stimati nel progetto definitivo al fine di consentire un'adeguata fornitura. Sarà cura del proponente sottoporre preventivamente il progetto all'ente gestore (Acque Spa) per valutare la necessità di potenziamento della rete. L'eventuale spesa da sostenere sarà a carico del soggetto attuatore.

Depurazione e scarichi

L'edificio sarà allacciato alla pubblica fognatura. 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.

Suolo

L'influenza sulla risorsa suolo non determina effetti rilevanti rispetto alla situazione esistente in quanto l'incremento della superficie coperta rimane largamente al di sotto del limite consentito dalla zona urbanistica.

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. Il sito presenta le capacità per accogliere i cambiamenti proposti senza particolare pregiudizio ai fini della percezione visiva dell'ambito.

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.

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

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 cittadina del metanodotto.

Il progetto definitivo dovrà essere redatto tenuto conto delle prescrizioni inerenti il contenimento dei consumi e l'incentivazione di edilizia sostenibile in aggiunta alle forme per il contenimento energetico per gli edifici previsto dalle vigenti norme nazionali e regionali relativamente all'attestato di certificazione energetica o di rendimento energetico.

Per quanto attiene alle forniture di Gas metano ed energia elettrica, la tipologia dell'insediamento e la dimensione limitata dell'ampliamento prevedono forniture standard anche in considerazione che gli interventi si collocano in un contesto già urbanizzato e servito da questi servizi.

Resta comunque da verificare in fase attuativa con gli Enti gestori competenti l'adeguatezza delle reti esistenti in rapporto all'ampliamento della struttura prevista.

Salute umana

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

I potenziali elementi influenti sulla salute dei futuri utilizzatori riguardano il clima acustico e l'inquinamento dell'aria; tali fattori, dipendenti da condizioni esterne e più ampie del livello del progetto proposto, 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.

Trattandosi di una struttura sanitaria in cui è prevista la degenza di un numero sensibile di utenti, particolare attenzione dovrà essere posta alle misurre per ridurre la vulnerabilità ad eventi eccezionali e ad incidenti.

Rilievi di carattere puntuale

1. **Tav. 0:** nulla da rilevare,
2. **Tav. 01:** controllo calcoli nulla da rilevare,
3. **Tav. 02:** nulla da rilevare cfr. parere settore competente per smaltimenti fognari,
4. **Tav. 03:** nulla da rilevare
5. **Tav. 04:** nulla da rilevare
6. **Tav. 05:** nulla da rilevare
7. **Allegato Relazione tecnica:** nulla da rilevare
8. **Allegato Relazione di fattibilità geologica, geotecnica e idraulica a firma del Drr. L. Peruzzi-A. Masoni:** La fattibilità accordata con prescrizioni conformi agli indirizzi contenuti nelle Norme del Regolamento Urbanistico. Il piano di calpestio si trova al di sopra della quota di sicurezza idraulica prescritta (+26.30) In conseguenza all'approvazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) prodotto dall'Autorità di Bacino del fiume Arno (DPCM 06/05/2005) è necessario, in sede di verifica della fattibilità, procedere ad aggiornare il quadro conoscitivo con riferimento alla porzione di territorio interessata dalle mutate condizioni di pericolosità idraulica secondo le direttive contenute nel 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 materia di indagini geologiche) Per quanto stabilito dal sopradetto Regolamento la quota rappresentativa della pericolosità idraulica con $T_r=200$ anni dovrà risultare la più restrittiva tra quella assegnata dalla indagini idrauliche allegate al Regolamento urbanistico e quella determinata dagli studi del Piano di Assetto Idrogeologico per la cella in esame, che risulta essere di 26.70 m s.l.m. (Rif. Cella VM-038).

9. **Allegato Relazione tecnica fattibilità prevenzioni incendi:** Accordato predimensionamento e fattibilità preliminare. Considerato che i locali e gli spazi di connessione sono ricompresi fra le attività di cui all'elenco del D.M. 16 febbraio 1982 *"Modificazioni del decreto ministeriale 27 settembre 1965, concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi"* e pertanto soggetti all'esame del comando provinciale dei vigili del fuoco ed il cui esercizio è soggetto a visita e controllo ai fini del rilascio del *"Certificato di prevenzione incendi"*, nonché la periodicità delle visite successive.
10. **Allegato integrativo**
- Dimensionamento intervento, relazione e certificazione L.13/89: nulla da rilevare;
 - Certificazione fattibilità igienico sanitaria: presa d'atto certificazione requisiti
 - Verifica aree impermeabili: nulla da rilevare.

Pareri settori

Settore Lavori Pubblici

Parere rilasciato in data 8/04/2009 in allegato

PARERE REQUISITI IGIENICO SANITARI

(ART 82. comma 5 della L.R.T. n. 1/05)

Preso atto di quanto contenuto negli elaborati progettuali e delle dichiarazioni afferenti il rispetto dei requisiti igienico sanitari di locali non destinati alla civile abitazione, il progetto definitivo oggetto di rilascio di permesso di costruire dovrà contenere la puntuale verifica di rispondenza alle prescrizioni e norme tecniche di settore specifiche se ed in quanto applicabili.

Coerenza con gli aspetti normativi e iter procedurale

Le norme che regolano la disciplina dei permessi di costruire in deroga sono:

Ambito nazionale

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
 - Art. 14 (L) - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici (Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quater; d.lgs. n. 267 del 2000, art. 42, comma 2, lett. b); legge 21 dicembre 1955, n. 1357, art. 3)

Ambito regionale

- Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 *"Norme per il governo del territorio"*
 - Art. 54 Poteri di deroga
 - Art. 205 Poteri di deroga regime transitorio

Regolamento urbanistico comunale vigente

- L'art. 5 *"Poteri di deroga"* delle norme

Rispetto alla disciplina nazionale ricorrono i presupposti stabiliti dal citato art. 14 in quanto il progetto proposto:

1. riguarda un edificio di interesse pubblico;
2. riguarda la deroga esclusiva dei limiti di densità edilizia (maggiore indice di utilizzazione fondiaria) e di altezza (maggiore a quella prevista per la zona urbanistica);
3. rispetta le disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
4. non è in contrasto con le disposizioni in materia di beni culturali ed ambientali;
5. non presuppone la violazione delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

In considerazione che gli strumenti della pianificazione e atti del governo comunali sono stati adottati ai sensi della Legge Regionale toscana 19 gennaio 1995, n. 5 e successive modifiche ed integrazioni risultano applicabili i presupposti di cui alla Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 *"Norme per il governo del territorio"* art. 205, in quanto il progetto proposto:

1. riguarda un edificio di interesse pubblico da realizzarsi a cura dei privati;

2. è previsto su zone precedentemente destinate dal piano strutturale e dal regolamento urbanistico a funzioni pubbliche o di interesse pubblico;
3. si attuerà nel rispetto dei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali di intervento (altezze, superfici).

L'iter procedurale prevede la preventiva deliberazione del consiglio comunale secondo le modalità regolamentari previste.

Una volta intervenuta la deliberazione del Consiglio comunale, il procedimento di rilascio del permesso di costruire segue l'iter delineato dall'Art. 78 "Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire" della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

Del procedimento di rilascio del permesso di costruire in deroga è data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge n. 241/1990. La disposizione non riguarda il destinatario del permesso in deroga (già tutelato dalla procedura prevista per il rilascio), ma a coloro i quali possano subire un pregiudizio dal rilascio del provvedimento in parola.

In relazione alle norme derogate in oggetto, agli effetti conseguenti all'attuazione dell'intervento e trattandosi di aree già destinate all'edificazione già nella piena disponibilità del soggetto proponente senza necessità di avviare procedure espropriative, non sono individuati specifici soggetti interessati.

Al fine di promuovere una larga partecipazione al procedimento, anche nella sua fase consiliare, attesi gli effetti derivanti dall'adozione del provvedimento conclusivo saranno previste le seguenti azioni:

Il Responsabile del procedimento

assicura, a chiunque voglia prenderne visione, l'accesso e la disponibilità agli atti depositati.

Il Garante della comunicazione

assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi attivando iniziative di informazione e partecipazione al pubblico per garantire il miglior grado di coinvolgimento utilizzando allo scopo i mezzi di comunicazione ritenuti più idonei ad ottenere apporti e contributi.

INIZIATIVE				
	Tipo di iniziativa	Strumenti di Informazione e Comunicazione	Obiettivi	Destinatari
Strumenti di informazione	Publicazione cartacea	<input type="checkbox"/> Avviso pubblico <input type="checkbox"/> Sintesi del progetto <input type="checkbox"/> Delibera consigliare	Informare evidenziando gli aspetti di maggior rilievo	Strumento destinato ad un pubblico vasto (Cittadinanza di Empoli)
	Publicazione elettronica Sito WEB	Ibidem c.s. In formato digitale Sezione appositamente dedicata	Ibidem c.s.	Strumento destinato ad un pubblico vasto (Cittadinanza di Empoli) con alcuni settori dedicati anche ad un pubblico più specializzato (tecnici)

PROPOSTA MOTIVATA

Verificata la completezza formale degli elaborati grafici depositati, a seguito dell'istruttoria condotta, Visto la documentazione presentata, gli elaborati progettuali e la relazioni allegate, preso atto:

- che l'intervento proposto non interessa un'area ricompresa nella zona soggetta ai vincoli di cartattere ambientale, storico, monumentale e testimoniale;
- della coerenza con i piani sovraordinati;
- che l'intervento riguarda un edificio di interesse pubblico da realizzarsi a cura dei privati;
- che l'intervento è previsto su zone precedentemente destinate dal piano strutturale e dal regolamento urbanistico a funzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- che l'intervento si attuerà nel rispetto dei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali di intervento (altezze, superfici);
- che l'intervento non presuppone la violazione delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza;
- che risultano applicabili i presupposti di cui all'art. 205 della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio";
- che risultano applicabili i presupposti di cui all'art. 5 del Regolamento urbanistico comunale vigente.
- che il sito presenta capacità per accogliere i cambiamenti proposti, senza rilevanti effetti di alterazione o pregiudizio degli obiettivi ed indirizzi del Regolamento urbanistico.

Si ritiene gli interventi proposti compatibili sotto il profilo tecnico ritenendo l'istanza sostanzialmente completa per sottoporla agli organi competenti per le successive approvazioni.

Una volta intervenuta la deliberazione del Consiglio comunale, Il procedimento di rilascio del permesso di costruire segue l'iter delineato dall'Art. 78 "Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire" della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

Il progetto definitivo dovrà contenere la seguente documentazione:

1. parere dei Vigili del fuoco per le attività di cui all'elenco del D.M. 16 febbraio 1982 "Modificazioni del decreto ministeriale 27 settembre 1965, concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi" e pertanto soggetti all'esame del comando provinciale dei vigili del fuoco ed il cui esercizio è soggetto a visita e controllo ai fini del rilascio del "Certificato di prevenzione incendi", nonché la periodicità delle visite successive.
2. Verifica dei requisiti acustici passivi di cui alla L. 447/1995 e DPCM del 5/12/1997 per la categoria Categoria D: edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili
3. schema e diagrammi di verifica dei valori della trasmittanza termica delle strutture disperdenti espressa di cui al D.Lgs. 192/05 e ss.mm.ii. allegato C.
4. relazione sul rispetto degli adempimenti di cui all'art. 12 dell'Allegato I del D.Lgs. 192/05 e ss.mm.ii.
5. relazione sul rispetto degli adempimenti di cui all'art.4 c. 1bis - D.P.R. 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. n. 380;
6. progetto impianto elettrico per potenze impiegate maggiori a 6kW (art. 4 c. 1 lett. a - D.P.R. 6/12/1991 e ss.mm.ii. n. 447) ovvero dichiarazione di tecnico abilitato relativa alla non necessità del progetto.
7. Elaborato tecnico della copertura ai sensi del L.R. 1/2005 art.16
8. adeguamento degli elaborati progettuali alle indicazioni contenute nel parere del Settore LL.PP. del 8/04/2009.

PARERI ED APPROVAZIONI

La richiesta stata avanzata dai proponenti in data 31 luglio 2008 prot. n. 41430 al fine di ottenere il parere preventivo della Giunta comunale.

La Giunta Comunale con atto di indirizzo del 22 ottobre 2008, n. 393 ha espresso parere favorevole incaricando il settore Pianificazione territoriale di predisporre gli atti finalizzati alla deroga.

La documentazione completa della richiesta di Permesso di costruire in deroga ex art. 5 del vigente Regolamento urbanistico è stata presentata in data 21 marzo 2009 e registrata al protocollo generale del comune di Empoli col n. 15260,

Il progetto ha ottenuto il parere favorevole con prescrizioni del Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni in data 8 aprile 2009

Il progetto ha ottenuto il definitivo parere favorevole sotto il profilo tecnico dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 9 aprile 2009.

DOCUMENTAZIONE

Il Progetto redatto dall' Arch. Folco Ancillotti in qualità di progettista, è costituito dalla seguente documentazione:

11. **Tav. 0:** Documentazione fotografica
12. **Tav. 01:** Estratti cartografici planimetria generale e consistenza e verifiche urbanistiche
13. **Tav. 02:** schema smaltimenti assonometria generale
14. **Tav. 03:** Piante
15. **Tav. 04:** Prospetti e sezioni
16. **Tav.05:** Immagini Rendering
17. **Allegato Relazione tecnica**
18. **Allegato Relazione di fattibilità geologica, geotecnica e idraulica a firma del Drr. L. Peruzzi-A. Masoni**
19. **Allegato dichiarazione idraulica a firma del Drr. L. Peruzzi-A. Masoni**
20. **Allegato Relazione tecnica fattibilità prevenzioni incendi a firma dell'Ing. Ademaro Tofanelli**
21. **Allegato integrativo**
 - a. Dimensionamento intervento, relazione e certificazione L.13/89;
 - b. Certificazione fattibilità igienico sanitaria;
 - c. Verifica aree impermeabili.

Il Responsabile del Procedimento

I L DIRIGENTE DI SETTORE
