



**COMUNE DI EMPOLI**

---

*Settore III Politiche Territoriali  
Servizio Urbanistica*

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA  
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PUA 6.3  
SITO TRA S. MARTINO E SERRAVALLE**

# **Relazione tecnica del Responsabile del Procedimento**

art. 33 L.R. 65 del 2014

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

## PREMESSA

La presente relazione, unitamente al rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, costituisce allegato all'atto da adottare ai sensi dell'art. 33 della L.R. 65/2014, ed è redatta nell'applicazione dell'art. 18 della stessa Legge Regionale, al fine di descrivere le azioni svolte dal Responsabile del Procedimento, finalizzate a:

- accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- verificare che il Piano proposto sia in piena coerenza con il Piano Strutturale e in conformità al Regolamento Urbanistico;
- verificare la coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad esso attribuito;
- fornire al Garante dell'informazione e della partecipazione gli elementi per consentire l'adeguata pubblicità delle scelte del soggetto istituzionale.

La presente relazione contiene:

- la descrizione della proposta di intervento;
- le condizioni e gli obiettivi della proposta di Piano Attuativo;
- le risultanze del processo istruttorio;
- gli adempimenti per l'adozione;
- la descrizione della documentazione che viene allegata alla delibera di adozione e validazione del RDP

La presente relazione viene redatta in base agli artt. 18 e 33 della L.R. 65/2014 riferimento al procedimento di adozione di un Piano Attuativo art. 107 della L.R. 65/2014, in attuazione della scheda norma del Regolamento Urbanistico P.U.A. 6.3 sito tra S. Martino e Serravalle.

## DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO

L'area interessata dal PUA 6.3 ricade nella U.T.O.E. n. 6 – La città nuova progettata.

L'area oggetto della proposta si trova al margine nord dell'abitato compreso tra San Martino e Serravalle, delimitata ad est da Via di San Martino e a nord dalla nuova viabilità di collegamento di Via Serravalle a San Martino, tra la zona sportiva e la S.S. 67 - Via Tosco Romagnola. Trattandosi di un vuoto urbano, costituisce completamento del tessuto esistente, ricomponendo allo stesso tempo il sistema viario e il verde in collegamento con il limitrofo plesso scolastico.

Il terreno è un'area libera pianeggiante, ad esclusione di alcuni edifici diruti antistanti la Chiesa di S. Martino di nessun valore storico-architettonico, circondata da edifici prettamente residenziali. Elementi circostanti di rilievo sono a sud-est la chiesa di S. Martino e a sud-ovest il plesso scolastico "Vanghetti".

La previsione del Regolamento Urbanistico prevede un comparto soggetto obbligatoriamente a Piano Attuativo di nuova edificazione (Scheda Norma PUA 6.3) finalizzato alla realizzazione di nuovi edifici con contestuale reperimento e realizzazione di nuove dotazioni di standard. Le aree del comparto sono classificate negli ambiti di espansione, comprendenti parti di territorio destinate alla crescita dell'abitato, contraddistinte sul Regolamento Urbanistico con la sigla C1.

Si tratta di una previsione di nuovo impianto già presente nel primo Regolamento Urbanistico e per la quale gli attuali proprietari del terreno hanno più volte effettuato proposta di Piano. Tale previsione è stata reinserita nel Secondo Regolamento Urbanistico approvato definitivamente con Del. CC n. 72 del 4/11/2013. Alla scadenza della validità quinquennale delle previsioni del secondo R.U., con la *Variante per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della l.r. 65/2014*, approvata con Del. C.C. n. 122 del 25/11/2019, la scheda norma 6.3 è stata riattivata. In sede di redazione di variante, la superficie d'intervento dell'area è stata ridotta a 24.946 mq, sgravando il privato dalla realizzazione del tratto di strada di progetto che si sviluppa lungo il limite nord del

comparto.

Obiettivo generale dell'intervento è utilizzare la nuova edificazione per ricomprendere e completare i tessuti dell'abitato esistente ricomponendo il sistema del verde in collegamento con il plesso scolastico. A tal proposito il progetto prevede la realizzazione e la cessione di diverse aree verdi, che si sviluppino in continuità tra loro su tre dei quattro lati del comparto, tra cui una attigua all'area scolastica corredata di pista ciclabile.

Un anello di pubbliche vie definisce l'accessibilità del comparto. Queste unitamente alla strada privata, parallela a Via Serravalle a San Martino, delimitano una zona centrale destinata alla realizzazione dei fabbricati residenziali.

In termini di verde pubblico si distinguono tre aree di dimensioni diverse all'interno del progetto, la prima ad ovest in continuità con l'area scolastica sul prolungamento di Via Liguria, la seconda a nord in fregio alla nuova viabilità di Via Serravalle a San Martino (asse di congiunzione tra la zona sportiva e la S.S. 67 - Tosco Romagnola), la terza ad est lungo l'adeguamento di Via di San Martino fino ad arrivare all'incrocio con Via Piemonte, in continuità con i verdi privati del lotto edificatorio. Le prime due, di maggiori dimensioni contengono come da previsione di Regolamento Urbanistico e Scheda Norma la pista ciclabile. Le quantità previste dalla Scheda Norma sono reperite per intero e localizzate in riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione pubblica, come si evince dal parere rilasciato dal Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio.

Il nuovo assetto viario permetterà di intervenire sull'attuale discontinuità viaria attraverso la realizzazione di un anello che definirà l'estensione dell'abitato, rendendo al tempo stesso possibile la riqualificazione dell'area limitrofa alla Chiesa di S. Martino e l'eventuale inserimento di un ulteriore ingresso al polo scolastico. La presenza di quest'ultimi quali elementi centrali nella progettazione del piano attuativo, si riflette sulle scelte localizzative di verde e parcheggi pubblici, nonché dei percorsi ciclo-pedonali.

I parcheggi pubblici sono individuati alle estremità est ed ovest dell'area classificata come ambito di espansione - C1, ovvero lungo il prolungamento di Via Liguria (in continuità con il parcheggio presente sul tratto di strada esistente) e su ambo i lati dell'adeguamento di Via di S. Martino.

La proposta di piano è coerente con il progetto di prolungamento di Via Serravalle a San Martino e tiene conto delle prescrizioni derivanti dalla sua realizzazione.

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

Relativamente alla documentazione depositata, come integrata in seguito all'istruttoria condotta e preso atto dei contenuti della Scheda Norma PUA 6.3 allegata al R.U. vigente, la stessa risulta completa e non sono pertanto necessarie ulteriori integrazioni documentali o approfondimenti.

Nel dettaglio, in relazione ai contenuti minimi previsti per i Piani Attuativi dall'art. 107 L.R. 65/2014, l'iter istruttorio ha verificato che la documentazione allegata alla proposta contiene:

- l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, la localizzazione degli spazi destinati a opere di interesse pubblico, la suddivisione del piano in più unità minime di intervento (lotti edificabili);
- l'individuazione progettuale di massima delle opere di urbanizzazione primaria con redazione del progetto definitivo delle stesse nonché la loro computazione in termini di spesa da sostenere e le relative garanzie finanziarie a favore del Comune;
- la quota di area da destinare a urbanizzazione secondaria, quantificata in termini di superficie che sarà monetizzata;
- ogni elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti e il loro inserimento nel contesto di riferimento;
- lo schema di convenzione da sottoscrivere per regolare gli interventi previsti dal Piano Attuativo e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria correlate. La bozza di convenzione contiene inoltre la quantificazione preliminare degli oneri di urbanizzazione e le relative garanzie;

- La ricognizione del quadro conoscitivo di riferimento, con particolare riferimento alle verifiche di compatibilità ambientale e sostenibilità delle azioni previste, tramite apposito elaborato allegato alla richiesta;
- La normativa tecnica di attuazione;
- La relazione illustrativa che dà conto della coerenza interna ed esterna e che motiva i contenuti del Piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio;
- La relazione di fattibilità sismica, geologica e idraulica.

## **RILIEVI DI CARATTERE GENERALE**

Il Piano prevede l'edificazione di 10 fabbricati residenziali con tipologia a schiera e in linea. Le tipologie e i volumi previsti sono analoghi a quelli limitrofi esistenti, che caratterizzano l'area compresa tra Serravalle e San Martino. I lotti posti ad est e ad ovest della zona di espansione sono caratterizzati da edifici più bassi in modo da garantire un maggior rapporto visivo con il territorio circostante, considerando la vicinanza da un lato al Parco di Serravalle e dall'altro alla chiesa di San Martino.

In generale gli spazi di pertinenza degli edifici saranno mantenuti a giardino e delimitati verso lo spazio pubblico con recinzioni. Le alberature saranno del tipo previsto dal Regolamento Urbanistico (artt. 114-116), e conformi ai principi delle Linee Guida regionali.

Le aree a verde pubblico da un lato rispondono all'obiettivo di ricomporre il sistema del verde in collegamento con il plesso scolastico, dall'altro alla necessità di creare un luogo centrale che caratterizzi il nuovo insediamento e costituisca nel contempo riferimento sociale per gli abitanti del quartiere. Il verde lungo la nuova Via Serravalle prevede spazi ricreativi e di gioco per il tempo libero, con l'utilizzo di manufatti provvisori o temporanei.

Alla fine dell'intervento le aree previste in cessione saranno:

- area a verde attrezzato (con relativo tratto di pista ciclabile) in collegamento con il plesso scolastico sul prolungamento di Via Liguria, su cui verranno mantenute le alberature presenti e piantumate ulteriori alberature ad alto fusto e siepi lungo la pista ciclabile, a protezione del verde stesso;
- area a verde attrezzato lungo la nuova Via Serravalle (con relativo tratto di pista ciclabile) corredata di manufatti idonei al gioco e al tempo libero, alberature ad alto fusto e siepi a protezione del verde stesso;
- area a verde attrezzato lungo l'adeguamento di Via di S. Martino fino all'incrocio con Via Piemonte, arredata con alberature ad alto fusto e manufatti idonei al tempo libero;
- prolungamento di Via Liguria;
- prolungamento di Via Piemonte;
- adeguamento di Via di S. Martino
- area a parcheggio pubblico su Via Liguria, con piantumazione di alberature come richiesto dalla Scheda Norma;
- area a parcheggio pubblico su Via di San Martino, con piantumazione di alberature come richiesto dalla Scheda Norma;

Ulteriori elementi prescrittivi sono contenuti all'interno delle Norme tecniche di attuazione del piano.

Gli aspetti procedurali, relativi alle tempistiche di realizzazione degli interventi pubblici e privati, e le modalità di realizzazione delle opere pubbliche, sono stabilite a norma di legge e nella bozza di Convenzione Urbanistica allegata al PUA.

L'iter procedurale ha previsto l'effettuazione dell'istruttoria della proposta al fine di valutarne la conformità urbanistico edilizia, tecnico amministrativa, nonché la coerenza con la strumentazione urbanistica vigente.

## **PARAMETRI URBANISTICI**

### DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Superficie territoriale come da rilievo: **25.267,74 mq**

Superficie per opere di urbanizzazione primaria: **13.501,91 mq** di cui:

**strade e piazze:** 3.269,64 mq

**verde pubblico:** 8.830,20 (di cui 922 mq destinati a pista ciclabile come prevista da RU e Scheda Norma e comunque nella misura non superiore al 30% della superficie da destinarsi a *percorsi pedonali e ciclabili* come previsto dall'art. 85 del RU)

**parcheggi pubblici:** 1.389,92 mq

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria prevista da scheda norma: **1816 mq**

Superficie fondiaria: mq. **11.765,83 mq**

#### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie utile Lorda Sul **8380 mq**

Rapporto di copertura  $R_c \leq 0,30$

Rapporto di occupazione del sottosuolo  $R_{os} \leq 0,40$

Altezza massima **13,50 m**

Numero massimo di piani fuori terra **4**

Distanza minima dai confini  $\geq 5,00$  mt

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici  $\geq 5,00$  mt

Distanza minima tra i fabbricati  $\geq 10,00$  mt

Tipologia edilizia: **case in linea, case a schiera**

La verifica della proposta rispetto ai parametri dimensionali ammessi è stata condotta in sede di apposita istruttoria urbanistico edilizia dove non sono emersi contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti o giuridici amministrativi.

Si evidenzia però, che la scheda norma vigente riporta un'incongruenza in riferimento alle tipologie edilizie consentite all'interno del comparto. Tale scheda, modificata in sede di redazione della variante puntuale al R.U., riporta le seguenti tipologie edilizie: *case singole e casa a schiera*. La scheda allegata al Secondo R.U. (approvato con Del. C.C. n. 72 del 04/11/2013), alla medesima voce riportava *case in linea e case a schiera*. Dal documento sovrapposto, contenuto nella suddetta variante, la voce *Tipologie edilizie* non risulta essere oggetto di modifica, per cui si riconduce ad un mero errore materiale di trascrizione e si definiscono corrette le tipologie edilizie contenute nella scheda norma originaria allegata al Secondo R.U. (pre variante): ***case in linea e case a schiera***.

Inoltre, la presente proposta di piano tiene conto dell'atto n. 122 sottoposto alla Giunta Comunale in data 30/03/2022, con il quale si è riscontrato il mero errore cartografico di perimetrazione della lottizzazione in fregio a Via Basilica confinante con l'attuale PUA 6.3 (ex PUA 6.4 del Primo R.U. approvato con Del. C.C. n. 137 del 21/12/2004), e la conseguente esclusione della particella 2317 foglio 2 dal piano in oggetto.

Lievi modifiche all'impianto qui proposto, dovute al passaggio alla scala progettuale di dettaglio, sono ammissibili nelle modalità determinate dalle NTA e dalla Convenzione.

### **CONDIZIONI DI SALVAGUARDIA E RILIEVI DI CARATTERE PUNTUALE**

Sul comparto in esame, l'istruttoria non ha rilevato la presenza di vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, inoltre, non ricadendo in alcuno degli ambiti di rischio archeologico di cui agli artt. 95 e seguenti del vigente RUC, non è necessario acquisire il preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.

Parte residuale dell'area destinata a verde pubblico attrezzato, ad ovest del comparto lungo il prolungamento di progetto di Via Liguria, è interessata dalla zona di rispetto relativa a pozzi e sorgenti di approvvigionamento idropotabile ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006.

Per le valutazioni di pericolosità e fattibilità geologica, idraulica e sismica si rimanda all'apposita istruttoria.

La documentazione relativa al Piano è stata trasmessa al competente Genio Civile in data 17/10/2022 prot. 354057, con numero di deposito 3747 del 18/10/2022 comunicato lo stesso giorno con prot. 72642. Le indagini sono soggette a controllo obbligatorio.

## **IL PROCESSO VALUTATIVO STRATEGICO AMBIENTALE**

Il Regolamento urbanistico del Comune di Empoli è stato definitivamente approvato con Delibera del C.C. n. 72 del 04/11/2013 ed è stato sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) come disposto dal titolo II del dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10. Anche la Variante puntuale con cui la Scheda Norma n. 6.3 è stata riattivata, approvata con Delibera di C.C. n. 122 del 25/11/2019, è stata sottoposta alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS).

Ai sensi del punto 11 della Scheda norma, il Piano Attuativo è corredato di una relazione specifica di valutazione degli effetti ambientali causati dalle trasformazioni progettate, sulla base della quale è stata inviata, ai sensi dell' art. 5bis della L.R. 10/2010, la documentazione alla competente struttura Città Metropolitana di Firenze per la verifica di assoggettabilità a VAS., in data 17/03/2021 prot. 18067, che ha emanato il provvedimento di esclusione del Piano Attuativo dal procedimento di Valutazione ambientale strategica, pervenuto in data 22/04/2021 con prot. 26496;

La valutazione degli effetti ambientali individua un livello di criticità molto elevata in riferimento alla qualità dell'aria e del traffico i quali dipendono in questo contesto, oltre alla realizzazione del nuovo insediamento residenziale, dalla nuova Via Serravalle a San Martino che collegherà la zona sportiva alla SS 67 Tosco Romagnola. Il nuovo assetto viario muterà l'area oggetto di PUA, al tempo stesso la realizzazione di parcheggi pubblici e privati contribuiranno all'abbattimento dei tempi di ricerca e di conseguenza delle emissioni di CO2 mentre la realizzazione del verde pubblico e privato con la relativa piantumazione di alberature contribuiranno alla mitigazione del microclima estivo con conseguenti minori consumi energetici ed emissioni in atmosfera. Per quanto riguarda l'inquinamento elettromagnetico, la relazione evidenzia come potenziale fonte di inquinamento l'elettrodotto di media tensione, ad oggi non funzionante, di cui si prevede l'interramento garantendo l'eliminazione di eventuali pericoli per la salute umana.

Tenuto conto del livello di definizione proprie di un piano attuativo si ritiene che alcune delle prescrizioni contenute nella suddetta relazione possono essere affrontate solo in un successivo momento progettuale relativo ai titoli abilitativi. Tali prescrizioni sono richiamate nelle Norme di Attuazione e nella Convenzione,, al fine di costituirne il quadro di riferimento normativo per la fase attuativa degli interventi edilizi previsti.

## **OPERE PUBBLICHE**

Per quanto attiene al progetto delle opere di urbanizzazioni la verifica di congruità degli aspetti quantitativi e qualitativi è stata condotta dal Servizio tecnico LL.PP del Comune che ha rimesso proprio specifico parere favorevole con prescrizioni da attuarsi nelle fasi successive (prot. 35822 del 24/05/2022 integrato con prot. 72642 del 18/10/2022).

Fanno parte integrante del progetto i pareri rilasciati dagli enti gestori delle varie reti di distribuzione dei servizi, allegati alla proposta di PUA:

- Parere TOSCANA ENERGIA S.P.A. per la rete del gas prot. 76762 del 05/11/2021;
- Parere E-DISTRIBUZIONE S.P.A. per la distribuzione della rete elettrica prot. 76762 del 05/11/2021;
- Parere TIM S.P.A. per la rete di comunicazione elettronica prot. 76762 del 05/11/2021;
- Parere ACQUE S.P.A. per la rete fognaria e idropotabile prot. 76762 del 05/11/2021.

A detti pareri e alle loro prescrizioni e alle loro prescrizioni, il proponente il Piano dovrà riferirsi nella progettazione esecutiva. Non sussistono condizioni che pregiudichino la fattibilità dell'intervento.

Considerato che la proposta riferisce specificatamente consistenza e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano, risulta necessario formalizzare l'obbligazione assunta da parte del soggetto attuatore, in sede di convenzione urbanistica.

La fase di attuazione dovrà essere preceduta dal rilascio degli atti abilitativi, sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazioni, da concordarsi con gli uffici competenti del Comune.

Tutte le eventuali prescrizioni impartite negli atti di assenso comunque denominati acquisiti devono essere richiamate nella Convenzione attuativa.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano attuativo risultano inferiori alla soglia comunitaria, per cui l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del titolare del permesso di costruire.

Quindi il Soggetto attuatore, in sede di atti abilitativi relativi ai fabbricati, potrà richiedere lo scomputo delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

## **VALUTAZIONE DI COERENZA**

### **Coerenza interna**

#### **1. Pianificazione comunale**

Per quanto riguarda la coerenza interna, la conformità e coerenza della proposta di Piano attuativo è stata verificata in riferimento al rispetto della Scheda Norma PUA 6.3 vigente che, in quanto allegato al RU, è coerente con:

- il Piano Strutturale;
- il Regolamento Urbanistico.

Il sito oggetto di intervento si trova in area destinata dal vigente regolamento urbanistico in "Ambiti di espansione - C1" in attuazione della scheda norma P.U.A. 6.3 e il piano è realizzato in conformità alla stessa e agli interventi ammissibili.

Non è quindi necessario avviare procedimento di variante urbanistica in quanto la proposta di piano risulta conforme alla previsione.

### **Coerenza esterna**

#### **1. Pianificazione a livello provinciale (PTCP)**

Il piano non risulta in contrasto con la variante di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013.

#### **2. Pianificazione a livello regionale (PIT-PPR)**

La proposta di piano è stata verificata in riferimento al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) della regione Toscana.

Il territorio empoleso è compreso nella Scheda d'Ambito n. 5 - Val di Nievole e Val d'Arno inferiore.

Il Piano attuativo non risulta in contrasto con gli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR, con particolare riferimento alla Disciplina d'uso della scheda sopra citata.

## **ADEMPIMENTI PER L' ADOZIONE**

Trattandosi di piano attuativo conforme, il procedimento per la sua approvazione è quello dell'art. 111 "Approvazione dei piani attuativi" della L.R. 65/2014.

L'iter istruttorio non ha rilevato contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e l'istanza è sostanzialmente completa per sottoporla agli organi competenti per le successive approvazioni.

Risultano specificatamente valutati gli elementi di fattibilità tecnica, la congruità con i criteri di gestione dell'area relativamente alle destinazioni d'uso proposte, la coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e la coerenza con il Regolamento urbanistico.

In relazione alla proposta di Piano attuativo si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte sulla proposta che è stata opportunamente vagliata, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio.

Questa relazione e la certificazione ad essa allegata, nonché la Relazione del Garante della Comunicazione e della Partecipazione sono parte integrante della proposta di Piano Attuativo e vengono allegati alla Deliberazione di Adozione.

L'approvazione del Piano attuativo non comporta avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001.

L'approvazione del piano attuativo non comporta nuove previsioni urbanistiche o variazioni quantitative al dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti.

## **LE RISULTANZE DEL PROCESSO PARTECIPATIVO**

In conseguenza delle attività di partecipazione ed informazione, in data 15 settembre 2022, è pervenuto un contributo all'indirizzo di posta elettronica del Garante della Comunicazione e della Partecipazione, con il quale si è invitato l'A.C. a valutare una diversa configurazione planivolumetrica all'interno del comparto, aumentando il numero di piani previsti al fine di consentire un minor consumo di suolo; a prendere in considerazione l'inserimento di destinazioni ulteriori, oltre quella residenziale, a vantaggio dell'intero quartiere di Serravalle e cercare di progettare il parco pubblico in modo più sinergico rispetto alla struttura scolastica limitrofa in modo che diventi fruibile sia dagli studenti che dai cittadini privati.

In base a quanto sopra esposto si formulano le seguenti considerazioni:

La progettazione edilizia del comparto è rimessa al tecnico progettista incaricato dal soggetto Attuatore e, nei limiti del dimensionamento indicato nella Scheda norma, è lasciata alla discrezionalità privata.

La scheda norma indica una Superficie Utile Lorda totale, una Superficie Coperta totale, un numero massimo di piani (4 fuori terra), la tipologia degli edifici e le destinazioni ammesse, che sono, oltre quella residenziale, quella commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), quella direzionale e di servizio.

Il soggetto attuatore ha deciso, in modo pienamente legittimo, di utilizzare la totalità della SUL e della SC a disposizione e di optare per due tipologie edilizie, a quattro e due piani fuori terra. La tipologia edilizia scelta per ogni lotto edificatorio, ha come motivazione la vicinanza alla Chiesa di San Martino ed al parco di Serravalle. I lotti posti ad Est ed Ovest avranno altezza minore (7.50 ml, massimo 2 piani fuori terra), scelta dettata dalla volontà di avere un minor impatto nella zona limitrofa alla Chiesa e al verde pubblico, in attuazione degli elementi prescrittivi dettati dalla scheda norma che richiede che "i nuovi edifici garantiscano, attraverso l'applicazione di parametri e tipologie adeguate, un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto del tessuto edilizio posto a sud-est, con particolare riferimento alla chiesa di San Martino".

Anche la scelta della destinazione urbanistica è rimessa, tra quelle consentite dalla scheda norma, al soggetto attuatore, che ha optato per quella esclusivamente residenziale.

L'A.C. ha puntato sulla piena realizzazione, a spese del privato, delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria, quali il parcheggio e il verde pubblico, previste nella scheda norma, rispettivamente mq. 1373 e 8830, che saranno appunto realizzate e cedute dal soggetto attuatore a sue spese.

Lungo tutto il fronte Nord della lottizzazione, è prevista la realizzazione di un'area verde con destinazione parco giochi con affiancato un percorso ciclabile della larghezza di 3,00 m per uno sviluppo di circa 160 m,

che consentirà di incrementare le dotazioni ciclopedonali nell'area di Serravalle. La collocazione definitiva delle attrezzature ludiche sarà oggetto di futura valutazione in sede di esecuzione dei lavori, potendo le stesse essere dislocate e distribuite diversamente nelle aree a verde attrezzate previste.

## **DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

### A Relazione del Responsabile del Procedimento

### B Rapporto del Garante della Comunicazione e della Partecipazione

### C Documentazione inerente al Piano Attuativo:

- 1) Relazione tecnica illustrativa
- 2) Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione
- 3) Norme Tecniche di Attuazione
- 4) Elaborati grafici di progetto: Tav. 1 **rilievo strumentale e sovrapposto con il comparto del PUA 6.3**, Tav. 2 **sovrapposto fra stato attuale e stato di progetto**, Tav. 3 **stato attuale dell'area: periodizzazione edifici e destinazioni particelle**, Tav. 4 **stato attuale dell'area: estratto di mappa ed elenco particelle**, Tav. 5 **sovrapposto fra stato di progetto e la mappa catastale**, Tav. 6 **zonizzazione: estratto del secondo Regolamento Urbanistico**, Tav. 7 **calcolo superficie territoriale**, Tav. 8 **calcolo della superficie fondiaria con individuazione dei lotti e verifica delle distanze**, Tav. 9 **calcolo della superficie a verde pubblico e a parcheggio pubblico**, Tav. 10 **calcolo della superficie destinata a strada pubblica**, Tav. 11 **verifica parcheggi privati, superficie permeabile lotti e dei parametri urbanistici**, Tav. 12 **planivolumetrico degli edifici in progetto**, Tav. 13 **viste prospettiche di progetto**, Tav. 14 **percorsi pedonali e carrabili accessibili da persone con ridotta capacità motoria**, Tav. A **progetto strada e segnaletica**, Tav. B **profilo longitudinale**, Tav. C **progetto illuminazione stradale**, Tav. D **progetto fognatura**, Tav. E **progetto stradale e particolari**
- 5) Relazione e dichiarazione di conformità L. 13/1989
- 6) Dichiarazione di conformità alle norme igienico-sanitarie
- 7) Relazione Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e attestazione integrativa
- 8) Relazione di fattibilità idraulica
- 9) Relazione di fattibilità geologica e sismica, rapporto e certificati di prova
- 10) Schede di deposito
- 11) Valutazione previsionale del clima acustico L. 447/95 e L.R. 89/98
- 12) Computo metrico estimativo delle opere
- 13) Calcolo preventivo degli oneri e contributi di urbanizzazione
- 14) Cronoprogramma
- 15) Schema di convenzione
- 16) Pareri rilasciati dagli enti gestori dei Servizi di urbanizzazione (ACQUE SPA, E-DISTRIBUZIONE SPA, TOSCANA ENERGIA SPA, TIM SPA)
- 17) Parere del Settore Lavori Pubblici
- 18) Parere della Città Metropolitana di esclusione dalla procedura di VAS

La documentazione prodotta può ritenersi completa ed adeguata in rapporto alla dimensione natura e caratteristiche del piano/programma proposto.

## ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA

Il sottoscritto Ing. Alessandro Annunziati in qualità di Responsabile del Procedimento del Piano Attuativo di cui alla Scheda Norma 6.3 sito tra S. Martino e Serravalle,

### 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 del Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 3 maggio 2000;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale ed il 2° Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013;
- che con deliberazione n. 49 del 20 giugno 2017 è stata definitivamente approvata la variante a carattere redazionale al RU, divenuta efficace decorsi quindici giorni dalla pubblicazione sul BURT n. 32 del 9 agosto 2017;
- 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 PUA 6.3, come modificata dalla stessa Variante;
- della Scheda norma PUA 6.3 vigente;
- della documentazione presentata relativa alla proposta di attuazione del PUA con Scheda Norma 6.3;

#### VISTA

- la Delibera Giunta comunale del 26/09/2018, n. 152 con cui si è proceduto a individuare il Garante dell'informazione e della partecipazione nel procedimento di formazione ed approvazione della suddetta proposta, ai sensi dell'art. 37 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- la Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 21/01/2021, di rinnovo della convenzione fra la Città Metropolitana di Firenze e il Comune di Empoli, con la quale la Città Metropolitana assume il ruolo di Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica per i piani e programmi di cui alla L.R. 65/2014 la cui approvazione è di competenza del Comune, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010;

#### TENUTO CONTO che:

- il Piano Attuativo in oggetto non risulta in contrasto con le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 72 del 2007, successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con deliberazione del Consiglio regionale n. 37 del 2015;
- il Piano Attuativo in oggetto non risulta in contrasto con la variante di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013 n°1 del 2013.
- il Piano Attuativo in oggetto è coerente con il Piano Strutturale del Comune di Empoli vigente;
- il RU vigente contiene la previsione del Piano Attuativo di iniziativa privata (art. 115 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65) di cui alla Scheda norma 6.3 in oggetto;
- il piano attuativo in oggetto è coerente con il Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, in particolare con la Scheda Norma 6.3;

- in relazione alla proposta di Piano di Lottizzazione si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte sulla proposta che è stata opportunamente vagliata, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio;
- l'istruttoria tecnico amministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del piano di lottizzazione e che le valutazioni ambientali hanno stabilito che il piano proposto non ha effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati come disposto dall'art. 12 co. 6 del d.lgs n. 152/2006;
- in conformità ai disposti di cui all'art. 5 comma 3ter della LRT 10/2010, l'autorità procedente ha richiesto all'autorità competente in materia di VAS una procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, al fine di verificare che tale variante non comporti impatti sull'ambiente, trasmettendo una relazione motivata in data 17/03/2021 Prot. n. 18067;
- l'autorità competente in materia di VAS, ha emanato un provvedimento di esclusione del Piano Attuativo dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica in data 22/04/2021 Prot. n. 26496;
- il deposito della documentazione relativa al progetto di Piano al competente Ufficio del Genio Civile è stato effettuato in data 17/10/2022 (con numero di deposito 3748, comunicato in data 18/11/2018 prot. 72642);
- il procedimento previsto per i piani attuativi si concluderà con l'approvazione da parte del Comune ed il giusto procedimento è quello previsto dell'art. 111 della Legge Regione Toscana n. 65/2014;

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
- che risultano adempiuti gli obblighi relativi alla partecipazione nelle forme e modi stabilite dal Garante dell'informazione e della partecipazione.

Empoli 18/10/2022

**Il Responsabile del Procedimento**  
(Ing. Alessandro Annunziati)  
*Firmato digitalmente*