



Comune di Empoli

SETTORE SUAP, ATTIVITA' ECONOMICHE ED EDILIZIA PRIVATA
Servizio Edilizia privata

PRATICA EDILIZIA n. 952/2022 (presentazione del 10/06/2022 prot. n. 40607 – integrazioni del 11/10/2022 prot. n. 71200 – n. 71201 – integrazioni del 15/11/2022 prot. n. 80394 e del 17/11/2022 prot. n. 81322)

Richiesta di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 D.P.R. n. 380/01 e art. 97 L.R. n. 65/2014 per "LAVORI DI COMPLETAMENTO DEGLI EDIFICI n. 4 e n. 5 DEL PLESSO SCOLASTICO DI BIOARCHITETTURA - ISTITUTO SUPERIORE GALILEO-FERRARIS DI EMPOLI" in Via R. Sanzio n. 187 - Rich. CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

RELAZIONE TECNICA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PREMESSA

La presente relazione tecnica viene redatta in riferimento al procedimento di rilascio di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici come previsto e disciplinato dall'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 97 della L.R. n. 65/2014 e costituisce allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale .

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

.....

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso nonché le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (art. 14 DPR n. 380/2001).

Quando sia necessario esercitare i poteri di deroga al solo piano operativo, essi sono esercitabili nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- a) per interventi pubblici o di interesse pubblico da realizzarsi anche a cura dei privati, ivi comprese le fattispecie espressamente disciplinate dall'articolo 14, comma 1 bis del d.p.r. 380/2001;
- b) purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze nonché alle destinazioni d'uso ammissibili;
- c) purché gli interventi in deroga non risultino in contrasto con il piano strutturale (comma 2 dell'art. 97 "Poteri di deroga al piano strutturale ed al piano operativo" della L.R.T. n. 65/2014).

CLASSIFICAZIONE GIURIDICA DELL'INTERVENTO

"Addizioni volumetriche agli edifici esistenti, realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente" (art. 134, comma 1, lett. g) L.R. 65/2014).



DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede il completamento dell'Istituto Superiore Galileo Ferraris con la costruzione dei blocchi n. 4 e n. 5, già previsti nel Permesso di Costruire n. 106/2007 e successivamente non più realizzati.

Con il Permesso di costruire n. 106/2007 veniva autorizzata la "nuova costruzione di complesso scolastico, aule speciali e laboratori" sull'area posta in via Sanzio. Il progetto autorizzato prevedeva che il nuovo complesso scolastico si articolasse in 5 blocchi distinti e tra loro collegati.

Successivamente furono realizzati esclusivamente i blocchi n. 1, n. 2 e n. 3 come da progetto di cui al Permesso di Costruire in variante n. 17/2012.

La presente richiesta di Permesso di costruire ha per oggetto il completamento della scuola con la realizzazione dei blocchi n. 4 e n. 5.

Il blocco n. 4, su due piani, sarà realizzato quasi interamente vetrato ed avrà una funzione distributiva e di collegamento, oltre che essere pensato come serra di accumulo solare.

Il blocco n. 5, su due piani, ospiterà i laboratori (laboratori di fisica, di biologia, di chimica, aula di fotografia, aula ricerche, aula di chimica) ed servizi igienici.

Gli spazi per la sosta a servizio dell'ampliamento saranno reperiti nella parte di parcheggio in corso di realizzazione del nuovo complesso scolastico di cui al PdC n. 88/2019 e variante (PE 1031/2022).

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Il DPR n. 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia"
- la L.R. n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio";
- il DM 18 dicembre 1975 "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica";
- il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con Del.ne C.R. n° 37 del 27/03/2015;
- la Variante di minima entità al Piano Strutturale e secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, approvati con Del.ne C.C. n° 72 del 04/11/2013;
- la Variante formale a carattere redazionale al Regolamento Urbanistico, approvata con Del. C.C. n° 48 del 19/07/2017 e Del.ne C.C. n° 49 del 20/07/2017;
- il Regolamento Edilizio del Comune di Empoli.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Località	Empoli	<input checked="" type="checkbox"/> interno al territorio urbanizzato (individuazione ex art. 224 LR 65/2014)	<input type="checkbox"/> esterno al territorio urbanizzato (individuazione ex art. 224 LR 65/2014)
Identificativo catastale	Fg. 14 part. n. 85,89,171,4309,4440,4442,4444,4445		
UTOE	2		
Zona di RU	Attrezzature e servizi a scala territoriale (ambiti di attrezzature e servizi) – Tipo di servizio: istruzione – artt. 80 – 81 – 82 Norme RUC		
Grado di tutela dell'edificio	nessuno		
Classificazione acustica	Classe acustica II – Aree prevalentemente residenziali Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture (ferrovia)		
Pericolosità geologica	Pericolosità geologica media G2		
Pericolosità idraulica ai sensi DPGR n° 53/R/2011	Pericolosità idraulica media I2 su base storico inventariale		



Pericolosità da alluvione ai sensi PGRA	Pericolosità da alluvione bassa P1
L.R. n. 41/2018	<input type="checkbox"/> aree a pericolosità per alluvioni frequenti <input type="checkbox"/> aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti <input type="checkbox"/> magnitudo idraulica moderata (battente ≤ 30 cm) <input type="checkbox"/> magnitudo idraulica severa (30 cm < battente ≤ 50 cm) <input type="checkbox"/> magnitudo idraulica molto severa (battente > 50 cm) <input type="checkbox"/> art. 3 – Tutela dei corsi d'acqua

Vincoli, salvaguardie, tutele

Aree non idonee all'installazione di impianti energia rinnovabile

PARAMETRI URBANISTICI

	Prescrizioni RUC	Stato concessionato PdC n. 106/2007 PdC n. 17/2012 PdC n. 88/2019	Stato di progetto PE 952/2022	note
Superficie fondiaria (Sf)			65.155,00 mq	Il valore della superficie fondiaria è calcolata dai tecnici incaricati dalla Città Metropolitana su basi informatiche e catastali
Rapporto di copertura (Rc)	0,50			
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0,50		0,54	
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros)	0,67	Il piano interrato esistente è già autorizzato con PdC n. 106/2007 e variante n. 17/2012	Non sono previsti nuovi piani interrati	INVARIATO
Superficie coperta (Sc)	32.577,50 mq	17.652,04 mq	18.453,72 mq	VERIFICATA su tutto il lotto
Superficie utile lorda (Sul)	32.577,50 mq	33.824,49 mq	35.016,66 mq	NON VERIFICATA su tutto il lotto
Volume (V)		143.087,18 mc	147.560,08 mc	
Altezza massima (Hmax)	10,50 ml		9,44 ml	VERIFICATA
N° di piani fuori terra	3	2	2	VERIFICATO
Superficie permeabile di pertinenza (Spp)	25 % (Sf)		> 25 % (Sf)	VERIFICATA su tutto il lotto Vedi Tav. 2A.14
Distanza minima dei fabbricati dai confini (Dc)	8,00 ml		> 8,00 ml	VERIFICATA Vedi Tav. 2A.14
Distanza minima tra fabbricati (Df)	10,00 ml		> 10,00 ml	VERIFICATA Vedi Tav. 2A.14
Distanza minima dei fabbricati dalle strade (Ds)	5,00 ml		5,00 ml	VERIFICATA Vedi Tav. 2A.14
Distanza minima dai corsi d'acqua	20,00 ml (acque pubbliche in zona E) 10,00 ml (in tutte le altre zone)		> 10,00 ml	VERIFICATA Vedi Tav. 2A.14



ELENCO ELABORATI DI PROGETTO

- RTG** Relazione tecnica generale (contiene anche la verifica dei requisiti dimensionali e aero-illuminanti ai sensi DM 05/07/1975, la relazione e dichiarazione sul rispetto della normativa sul superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche)
- DF** Documentazione fotografica
- 2A.00** Inquadramento generale
- 2A.01** Stato attuale – pianta piano interrato
- 2A.02** Stato attuale – pianta piano terra e prospetto Sud
- 2A.02a** Stato attuale – sezioni
- 2A.03** Progetto - planimetria
- 2A.03a** Progetto – Stato di progetto – interrato
- 2A.04** Progetto - Pianta
- 2A.05** Progetto – Prospetti
- 2A.06** Progetto – Sezioni
- 2A.07** Stato sovrapposto – Pianta
- 2A.07a** Stato sovrapposto – Piano interrato
- 2A.08** Stato sovrapposto – Prospetti
- 2A.09** Stato sovrapposto – Sezioni
- 2A.10** Stato di progetto – Abbattimento barriere architettoniche
- 2A.11** Smaltimento acque reflue
- 2A.12** Calcolo volumi e superfici
- 2A.13** Elaborato tecnico della copertura (grafici)
- 2A.14** Verifica parametri urbanistici
Relazione di fattibilità geologica, sismica ed idraulica
Relazione sulle indagini
Nota integrativa alla relazione geologica
- R.ETC** Elaborato tecnico della copertura (relazione tecnica illustrativa ed attestazione di conformità)
- VPA** Valutazione previsionale di clima acustico
- VPA** Valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici - Relazione tecnica ai sensi del D.P.C.M. 05.12.1997
Relazione tecnica Legge 9 gennaio 1991, n.10
- 1E.RE** Relazione tecnica impianti elettrici
- 1E.01** Pianta terra – Piano primo – Impianto illuminazione e forza motrice
- 1E.02** Pianta terra – Piano primo – Impianti speciali e distribuzione elettrica
- 1E.03** Pianta copertura – impianto fotovoltaico
- 1E.04** Fascicolo quadri elettrici
- 1M.01** Piano fondazioni - impianti aeraulici e di climatizzazione
- 1M.02** Piano terra - impianti aeraulici e di climatizzazione
- 1M.03** Piano primo - impianti aeraulici e di climatizzazione
- 1M.04** Schema impianti aeraulici e di climatizzazione
- 1M.05** Elaborato tecnico – Centrale di trattamento aria e pompa di calore
- 1M.06** Schema

VALUTAZIONI DI COMPETENZA

I parametri urbanistici sono stati verificati sul lotto urbanistico di riferimento dell'intero complesso scolastico alla situazione attuale, tenendo conto dei titoli edilizi precedentemente rilasciati.
La verifica della superficie permeabile è stata estesa all'intera superficie del lotto e aggiornata tenendo conto della sistemazione esterna nella situazione attuale.



Gli spazi per la sosta a servizio dell'ampliamento saranno reperiti nella parte di parcheggio in corso di realizzazione del nuovo complesso scolastico di cui al PdC n. 88/2019 e variante (PE 1031/2022); gli spazi per la sosta sono stati dimensionati ai sensi del DM 18/12/1975 e Linee Guida MIUR 2013.

Come da tabella sopra riportata, la Superficie utile lorda (Sul) massima ammissibile per il lotto urbanistico di riferimento dell'intero complesso scolastico, applicando un indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,50 mq/mq, risulta essere di mq 32.577,50, mentre il progetto prevede di realizzare 35.016,66 mq di Sul complessivi, con una differenza di **mq 2.439,16** di Superficie utile lorda (Sul).

Il progetto di completamento dell'Istituto Ferraris di Empoli con la realizzazione dei blocchi n. 4 e n. 5 è conforme alle previsioni urbanistiche del Piano Strutturale e del Regolamento urbanistico e rispetta i parametri urbanistico-edilizi e le distanze previsti dall'art. 82 delle Norme del RUC, fatta eccezione esclusivamente per l'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf).

La richiesta di deroga riguarda il solo parametro dimensionale della Superficie utile lorda (Sul) prescritta dall'art. 82 delle Norme di RUC per gli "Ambiti per attrezzature e servizi a scala territoriale", incidendo sull'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) che varia da 0,50 mq/mq ad un valore inferiore a **0,54** mq/mq.

Visto che l'opera è soggetta a finanziamento tramite fondi PNRR, Missione 4 Componente 1 Intervento 3.3 "Piano di messa in sicurezza e riqualificazione dell'edilizia scolastica" con aggiudicazione della gara entro il 31/12/2022, il rilascio del permesso di costruire in deroga si rende necessario affinché la Città Metropolitana di Firenze possa indire la gara di appalto entro i termini suddetti ai fini della realizzazione delle opere di completamento dell'Istituto Superiore Galileo-Ferraris di Empoli, salvo che il Consiglio Comunale ne ravvisi il pubblico interesse.

Il Dirigente del Settore
Ing. Alessandro Annunziati
firmato digitalmente

