



COMUNE DI EMPOLI

*Settore Politiche Territoriali
Servizio Urbanistica*

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO
IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PUC 1.6**

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, nello specifico:

- Il Progetto Unitario Convenzionato, per la parte urbanistica, è stato verificato per gli aspetti della conformità al Regolamento Urbanistico vigente e alla Scheda Norma 1.6 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 così come proposto dai richiedenti è stato verificato per gli aspetti normativi legati all'attuazione dell'intervento per stralci funzionali, e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria collegate, e alla loro cessione all' Amministrazione Comunale, così come previsto dalla scheda norma 1.6.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL' INTERVENTO

L'area interessata dal presente Progetto Unitario Convenzionato (PUC) è situata in via degli Orti, laddove è esistente un complesso industriale dismesso all' interno del tessuto del Centro storico di Empoli, e di cui la scheda norma collegata all' intervento ne prevede la riqualificazione urbanistica finalizzata alla funzione residenziale, prevalente nella zona, e mantenendo una piccola attività artigianale di servizio esistente.

L'area del comparto definito dalla scheda norma 1.6 del vigente R.U. comprende anche una porzione di spazio pubblico (Via degli Orti è sprovvista di marciapiede su questo lato) che sarà realizzata dai proponenti il PUC nel contesto dell' intervento edilizio, e una volta realizzata, sarà ceduta gratuitamente all' Amministrazione Comunale. Le quantità eccedenti di dotazione di spazi pubblici (parcheggio e verde pubblico, calcolate secondo quanto stabilito nella scheda norma, saranno monetizzate nell' ambito della convenzione urbanistica, in quanto è stato accertato che non sussistono le condizioni previste dalla stessa. La previsione del PUC è contenuta nel Secondo R.U. approvato con Del. CC n. 72 del 04/11/2013, e ripristinata, una volta decaduta la previsione attuativa ai sensi dell' art. 3 delle N.T.A. dello stesso R.U., 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° 1.6. come allegata a quest' ultima variante.

Il PUC prevede (tavola 2) l' attuazione delle previsioni in un unico lotto funzionale (in attuazione della intera potenzialità urbanistica fornita della scheda norma) mediante 2 interventi distinti: il primo di ristrutturazione edilizia sul fabbricato esistente con grado di tutela c) (art. 46 N.T.A.), l' altro di sostituzione edilizia del fabbricato industriale esistente con un nuovo fabbricato residenziale avente SUL e Sup.Coperta assegnata dalla stessa Scheda Norma . Lo schema di convenzione allegato al presente PUC stabilisce le modalità di attuazione tecnica e temporale delle opere di urbanizzazione primaria previste dal R.U. e dalla scheda norma 1.6.

Sono stati verificati gli elementi prescrittivi (invarianti di progetto) della scheda norma 1.6. salvo quelli attinenti alla verifica della qualità architettonica degli interventi che saranno garantiti in fase di progettazione nell' ambito del rilascio del titolo edilizio successivo.

Relativamente alla verifica degli effetti ambientali delle trasformazioni art. 5ter R.U., il PUC contiene la dimostrazione del requisito minimo di permeabilità riferito all' intera superficie fondiaria, soddisfatto ai sensi dell' art. 26 DPGR 39/R-2018. In ogni caso la verifica del requisito minimo di permeabilità, rimandata alla fase della progettazione edilizia, dovrà tener conto dei criteri stabiliti dalla Relazione Geologica di Fattibilità allegata al R.U. vigente (paragrafo 3.2.2 – misure per il contenimento dell' impermeabilizzazione del territorio), in relazione all' effettiva estensione superficiale del fabbricato e delle effettive condizioni richieste agli spazi esterni per il tipo di funzione insediata e anche alla riduzione dell' isola di calore come richiamato dalla Scheda norma.

L' area è classificata in zona a pericolosità idraulica I2, con fattibilità soggetta a normali vincoli. La valutazione della fattibilità idraulica è stata effettuata all' interno degli studi geologici allegati alla Variante al R.U. che ha introdotto la previsione e la scheda norma del presente PUC.

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

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 natura e caratteristiche del progetto proposto;

Visto che il progetto contiene:

- L' assetto planivolumetrico complessivo dell' area di intervento e la localizzazione degli spazi destinati a opere di interesse pubblico;
- La relazione illustrativa che dà conto della coerenza interna ed esterna delle scelte progettuali;
- L' individuazione progettuale di massima delle opere di urbanizzazione primaria 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;

la documentazione risulta completa e viene allegata alla Delibera Comunale di Approvazione del Progetto Unitario Convenzionato.

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 1.6

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 Del. Cons.Com. n. 43 del 30/03/2000, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 03/05/2000;
- Che con Del. Cons.Com. 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 Del.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 Del.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 Cons. Com. 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, e che contiene la Scheda Norma PUC 1.6 come modificata dalla stessa Variante;
- della documentazione presentata relativa alla proposta di realizzazione del P.U.C. Scheda Norma 1.6;

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. 1.6 in oggetto;
- in relazione alla proposta 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 tecnicoamministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del progetto unitario;
- che relativamente agli aspetti legati all'art. 5ter 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 1.6;
- che non è stato effettuato il deposito della documentazione, relativa alle indagini geologiche legate al P.U.C., al competente Ufficio del Genio Civile, in quanto escluso dall'ambito di applicazione (art. 2) del D.P.G.R. n. 53R/2011;
- 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 14/04/2020

Il Responsabile del Procedimento

(Ing Alessandro Annunziati)