



COMUNE DI EMPOLI

*Settore Politiche Territoriali
Servizio Urbanistica*

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO
IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PUC 13.1**

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 13.1 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 13.1.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL' INTERVENTO

L'area interessata dal presente Progetto Unitario Convenzionato (PUC) è situata in via del Molin Nuovo, laddove è esistente un complesso produttivo a destinazione industriale attualmente destinata al recupero di rifiuti solidi non pericolosi (proveniente dalla raccolta differenziata di carta dell' intera zona) e di cui è stato richiesto un ulteriore sviluppo, sia a completamento degli edifici esistenti sia di nuova edificazione di fabbricati.

La previsione del progetto unitario convenzionato (PUC) è contenuta nella Variante al R.U. approvata con Del. 90 del 19/11/2018, definitivamente efficace a partire dal 23/02/2019. L'intervento è disciplinato dalla Scheda norma n° 13.1 (area soggetta a PUC), al fine di consentire, anche con un ampliamento dell' area produttiva esistente, il mantenimento dell' attività economica presente.

Il progetto unitario di intervento, illustrato graficamente nella Tav. 4, prevede la realizzazione di alcuni interventi a completamento e ampliamento di un complesso edilizio esistente.

Si prevede l' attuazione delle previsioni in 5 lotti funzionali (in attuazione della intera potenzialità urbanistica fornita della scheda norma) individuati all' interno del comparto. Su ciascun lotto di intervento, ognuno con una propria estensione fondiaria, gli interventi saranno realizzati rispettando i valori massimi assegnati per i diversi parametri urbanistici. La tavola 5 riporta i limiti dei cinque lotti funzionali con l' ingombro indicativo dei nuovi fabbricati.

Lo schema di convenzione allegato al presente PUC stabilisce le modalità di attuazione temporale dei diversi lotti di intervento, nonché il rapporto intercorrente fra la realizzazione di detti interventi e quella delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla scheda norma 13.1.

Il progetto unitario individua due aree di parcheggio pubblico (Pp) corredate entrambe da una fascia a verde, lungo Via del Mulino. Quella più grande si trova fuori del comparto industriale D3/D (ma legato ad esso dal comparto urbanistico della scheda norma 13.1 del R.U.), corredata da fascia di verde privato di mitigazione, e destinata alla sosta dei mezzi pesanti. Gli spazi a parcheggio e quelli del verde pubblico, una volta realizzati, saranno ceduti gratuitamente all' Amministrazione Comunale. Le quantità derivanti dal calcolo delle dotazioni minime di verde pubblico, eccedenti la superficie dell' area a verde pubblico di R.U., saranno monetizzate come previsto dalla scheda norma.

Per un corretto inserimento ambientale, in rapporto alla zona agricola circostante, tutta l' area industriale sarà corredata da una fascia alberata di mitigazione ad effetto barriera/isolamento.

Sono stati verificati gli elementi prescrittivi (invarianti di progetto) della scheda norma 13.1. La verifica della qualità architettonica degli interventi sarà garantita in fase di progettazione edilizia (Permesso di Costruire) secondo le prescrizioni della scheda norma.

Infine, la relazione di verifica degli effetti ambientali delle trasformazioni art. 5ter R.U., contiene la dimostrazione del requisito minimo di permeabilità riferito all'intera superficie fondiaria, soddisfatto in parte tramite l'applicazione dell'art. 26 DPGR 39/R-2018. Infatti l'area del complesso industriale è per la maggior parte già impermeabile in conseguenza della particolare attività economica presente, data la necessità di evitare qualunque rischio di infiltrazione di acque potenzialmente inquinanti. La conferenza dei Servizi indetta dalla Regione Toscana per il rinnovo dell'Autorizzazione Ambientale, si è conclusa approvando fra l'altro il progetto di recapito controllato delle acque superficiali dei piazzali esistenti, recepito da questo PUC (tav. 5bis). Per la parte di nuova edificazione (lotti A13 e A14) 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.

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, la localizzazione degli spazi destinati a opere di interesse pubblico, la suddivisione del PUC in più lotti funzionali;
- 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;

Tutta la documentazione viene allegata alla Delibera 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 13.1

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 20/06/17 è stata definitivamente approvata la variante a carattere redazionale al R.U., divenuta efficace decorsi 15 giorni dalla pubblicazione sul BURT n. 32 del 9/08/17;
- Che con Delibera Cons. Com. 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;
- della Scheda norma PUC 13.1 del Regolamento Urbanistico vigente;
- della documentazione presentata relativa alla proposta di realizzazione del P.U.C. Scheda Norma 13.1;

TENUTO CONTO che:

- Il P.U.C. in oggetto è coerente con il Piano Strutturale del Comune di Empoli 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 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 P.U.C. 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 10/01/13.
- 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. 13.1 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 tecnico amministrativa 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 13.1;
- che non è stato effettuato il deposito della documentazione, relativa alle indagini geologiche legate al Progetto Unitario Convenzionato, 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 17/09/2019

Il Responsabile del Procedimento
(Ing Alessandro Annunziati)