COMUNE DI EMPOLI

Settore Politiche Territoriali
Servizio Urbanistica

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO
IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PUC 12.12**

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 e dall' articolo 20 bis delle Norme del Regolamento Urbanistico, e in maniera più specifica:

- Il Progetto Unitario Convenzionato, per la parte urbanistica, è stato verificato per gli aspetti della conformità al Regolamento Urbanistico vigente e alla Scheda Norma 12.12 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 è stato verificato per gli aspetti normativi legati all'attuazione dell'intervento, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione collegate, e alla loro cessione all' Amministrazione Comunale, così come previsto dalla scheda norma 12.12.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL' INTERVENTO

L'area interessata dal presente Progetto Unitario Convenzionato (PUC), situata in località Castelluccio, è accessibile da Via del Castelluccio ad est, è delimitata a sud dalla strada vicinale di Via Castelluccio de' Falaschi, e si colloca al limite nord dell'area produttiva esistente di Castelluccio. La superficie fondiaria come risultante dal rilievo è pari a 37.911 mq.

La previsione del progetto unitario convenzionato (PUC) è stata inserita nell'ambito della Variante al Regolamento Urbanistico relativa alle attività produttive, ed è stata approvata con Delibera di C.C. n. 33 del 10/04/2019. In particolare è disciplinata dalla Scheda norma n° 12.12 (area soggetta a PUC), al fine di consentire nuova edificazione di completamento dell'area industriale, per consolidare il polo vetrario già presente, prevedendo come destinazione la funzione F.1.1 (Industriale e manifatturiera) e i relativi usi compatibili. La scheda norma prevede inoltre lo spostamento della strada vicinale di uso pubblico esistente da sud a nord del comparto del PUC, allo scopo di riunire tutta l'area industriale.

Relativamente alla destinazione d'uso, l'impianto che il progetto prevede è quello della Società Vetro Revet, attualmente già presente in un'altra sede ad Empoli, la quale intende spostarsi qui per la vicinanza con la Zignago Vetro, anche al fine di ottimizzare il ciclo di recupero del vetro e migliorare le caratteristiche dell'impianto. L'impianto di progetto, come illustrato nella relazione tecnica e approfondito in altri allegati (Relazione acustica, Valutazioni ambientali) prevede la gestione di rifiuti speciali non pericolosi tramite il deposito, la selezione e la cernita del materiale vetroso derivante dalla raccolta differenziata. Tale previsione quindi è in linea con quanto previsto dalla Scheda Norma poiché non consiste in attività di smaltimento dei rifiuti.

La scheda norma prevede dotazioni di spazi a verde pubblico tra Via del Castelluccio e l'impianto industriale di progetto, e dotazioni di parcheggio pubblico da dimensionare in base alle funzioni da insediare.
La proposta di PUC individua quindi un' area di verde pubblico, in coerenza con lo schema di R.U., che sarà realizzata dai proponenti del PUC e ceduta gratuitamente all' Amministrazione Comunale, mentre la superficie rimanente di verde pubblico quantificata dalla Scheda Norma, non realizzata e non ceduta, verrà monetizzata. Le quantità derivanti dal calcolo delle dotazioni minime di parcheggio richiesti saranno

interamente monetizzate, come ammesso dalla scheda norma in quanto nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a parcheggio pubblico, e l'acquisizione risulta di scarsa utilità.

La proposta di PUC prevede l'attuazione delle opere di interesse privato in un unico lotto funzionale, con la realizzazione di un complesso di edifici a carattere industriale, rispettando i valori massimi assegnati ai parametri urbanistici dalla scheda norma. Il progetto, rappresentato nelle Tavole 5 e 6, riporta l'ingombro dei manufatti. La divisione dell'area di comparto in due Lotti è funzionale esclusivamente a indicare il diverso uso che si prevede per le due aree: infatti il lotto 2 non prevede indici di edificabilità derivanti PUC, rimanendo all'interno dell' attività della Soc. Zignago già esistente, mentre nel lotto principale (lotto 1) si concentrano tutti gli interventi edilizi ammessi dal PUC, destinandoli alle attività di Vetro Revet.

Lo schema di convenzione allegato al presente PUC stabilisce le modalità di attuazione temporale degli interventi, nonché il rapporto intercorrente fra la realizzazione degli interventi di carattere privato e quella delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla scheda norma 12.12.

Sono stati verificati gli elementi prescrittivi (invarianti di progetto) della scheda norma 12.12, salvo quanto attiene alla verifica della qualità architettonica degli interventi, che sarà garantita in fase di progettazione nell' ambito del rilascio del titolo edilizio.
È stato inoltre verificato il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi della scheda norma 12.12 in base al progetto rappresentato in Tavola 5, fermo restando che nell' ambito del rilascio dei titoli edilizi successivi, i manufatti di edificazione privata possono subire adattamenti a seguito della loro esatta progettazione, senza superare le quantità presenti nel progetto di PUC, che sono da intendersi come parametri massimi di riferimento.

La valutazione della pericolosità e le condizioni di fattibilità idraulica, geologica e sismica è stata effettuata all' interno degli studi specifici sull'area, appositamente allegati alla Variante al R.U..
Per quanto riguarda le specifiche condizioni di pericolosità e rischio idraulico si rimanda alla relativa istruttoria.

Relativamente alla verifica degli effetti ambientali delle trasformazioni (art. 5ter delle N.T.A. del R.U.), il PUC verifica le disposizioni di cui al punto 9 della scheda norma nell' allegato "Valutazione Ambientale ex art. 5ter NTA del RU". Va tenuto conto del fatto che per la natura dell'intervento il progetto è sottoposto a specifiche valutazioni ambientali regionali di cui agli artt. 19 e 208 del D. Lgs. n. 152/2006, come viene illustrato nell'allegato "Precisazioni sulle verifiche ambientali e sul calcolo delle superfici permeabili"; nel caso in cui all'esito di tali procedure dovessero rendersi necessarie misure di tutela ambientale tali da modificare il progetto del PUC come qui presentato, queste non costituirebbero varianti al PUC, se di lieve entità o comunque se garantiscono il rispetto dei parametri urbanistico/edilizi e del planivolumetrico di massima del PUC.
La verifica del requisito di permeabilità dei suoli deve 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) e dalla destinazione d'uso industriale del comparto. Tale verifica, schematicamente rappresentata in Tavola 4 e rimandatata nel dettaglio al Permesso di costruire, deve tener conto della destinazione d'uso del piano e delle conseguenti prescrizioni per la tutela delle acque sotterranee, come esplicitato nell'allegato "Precisazioni sulle verifiche ambientali e sul calcolo delle superfici permeabili", per cui la permeabilità del Lotto 1 risulta inferiore al 25%.

Sull' area non sono presenti vincoli sovraordinati per cui sia stato necessario acquisire preventivi nulla osta o autorizzazioni in questa fase.

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, alla natura e alle caratteristiche del progetto proposto;

Visto che il progetto contiene, tenendo conto dell' articolo 121 della L.R. 65/2014:

- L' assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni di progetto;
- La relazione illustrativa che dà conto della coerenza interna ed esterna delle scelte progettuali;
- L' individuazione progettuale di massima delle opere di urbanizzazione integrative, 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 ed i seguenti elaborati vengono allegati alla Delibera Comunale di Approvazione del Progetto Unitario Convenzionato:

Tavole:

Estratti di R.U., estratto mappa catastale, foto aerea (Tav. 1)
Planimetria dello stato attuale (Tav. 2)
Planimetria con indicazione di particelle catastali e sezioni dello stato attuale (Tav. 2a)
Verifica delle aree a diversa destinazione presenti all'interno del PUC (Tav. 3)
Planimetria dello stato di progetto (Tav. 5)
Sezioni dello stato di progetto (Tav. 6)
Planimetria e sezioni dello stato sovrapposto (Tav. 7)
Verifica parametri urbanistici e Verifica superficie permeabile (Tav. 4)
Verifica Superficie Coperta (Sc) - Verifica Superficie Utile Lorda (Sul) (Tav. 8)
Verifica delle superfici a parcheggio (Tav. 9)
Individuazione delle aree da cedere all' Amministrazione Comunale (Tav. 10)
Indicazione casse di compensazione (Tav. 12)
Planivolumetrico di progetto (Tav. 15)

Altri elaborati:

Relazione tecnica
Relazione fotografica con punti di ripresa
Verifica ambientale ai sensi dell'art.5 ter delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.
Verifica ambientale - Analisi del rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi di cui al PRB
Precisazioni sulle verifiche ambientali e sul calcolo delle superfici permeabili
Valutazione previsionale di impatto acustico e relativo allegato
Studio idrologico ed idraulico (relazioni e tavole)
Relazione geologica
Pareri preliminari degli enti gestori dei servizi di rete
Schema di Convenzione

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 12.12,

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 Delibera C.C. 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 efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24/12/2013;
- Che con Delibera 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 Delibera C.C. n. 90 del 19/11/18, è stata approvata in via definitiva la variante relativa alle aree produttive e, contestualmente sono state adottate, con la medesima deliberazione, le nuove previsioni in variante allo strumento adottato, conseguenti all'accoglimento dell'osservazione n. 58 presentata da Zignago Vetro spa;
- Che con Delibera C.C. n. 33 del 10/04/2019 sono state approvate in via definitiva le previsioni di cui sopra e la relativa Scheda Norma PUC 12.12;
- della documentazione presentata, relativa alla proposta di realizzazione del P.U.C. Scheda Norma 12.12;

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. 12.12 in oggetto;
- in relazione alla richiesta di approvazione 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 delle N.T.A del 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 12.12;
- che non è stato effettuato il deposito della documentazione relativa alle indagini geologiche, idrauliche e sismiche al competente Ufficio del Genio Civile, in quanto il P.U.C. risulta escluso dall' ambito di applicazione del D.P.G.R. n. 5/R/2020;
-che 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 della 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, 22/06/2021

Il Responsabile del Procedimento

(Ing Alessandro Annunziati)