



Comune di Empoli

Settore III Politiche Territoriale

Servizio Urbanistica

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO (PUA 7.4) SITO IN LOCALITÀ POZZALE

Relazione tecnica
del Responsabile del Procedimento

art. 33 LR 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 Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

La presente relazione viene redatta in riferimento al procedimento di adozione di un Piano di lottizzazione ex Art. 115 L.R. n. 65/2014, in attuazione della scheda Norma del Regolamento Urbanistico PUA 7.4, in località Pozzale ad Empoli.

La presente relazione, tenuto anche conto degli ambiti applicativi dell'Art. 18 della L.R. n. 65/2014, viene redatta al fine di descrivere le azioni svolte dal responsabile del procedimento, finalizzate:

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- a verificare che il Piano proposto si formi in piena coerenza con il Piano strutturale e della conformità al Regolamento urbanistico;
- a verificare i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad esso attribuito;
- a fornire al Garante dell'informazione e della partecipazione, gli elementi per consentire l'adeguata pubblicità delle scelte del soggetto istituzionale.
- A verificare il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4 della L.R. n. 65/2014, preso atto che ricorrono le condizioni di cui all'Art. 228 della stessa.

La presente relazione contiene:

- la descrizione dell'azione amministrativa proposta;
- 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

DESCRIZIONE DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA PROPOSTA

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è ubicato nella frazione del Pozzale ed esattamente confinato da Via Sottopoggio per S. Donato a nord, da Via C. Cattaneo ad ovest, da zone agricole d'interesse primario a Sud e a Est.

Si tratta di una previsione di nuovo impianto già previsto nel primo Regolamento urbanistico.

A far data dal 27 gennaio 2010 hanno perso di efficacia, ai sensi dell'art. 55, comma 5 e 6 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, le previsioni a carattere espropriativo e le previsioni relative a piani attuativi di iniziativa privata per i quali non si siano formati i presupposti per la loro attuazione.

Ai fini della formazione del Quadro previsionale strategico quinquennale del 2° Regolamento urbanistico, il 23.11.2011, con DCC n.87, è stato pubblicato un Avviso Pubblico, nella forma prevista dall'art.13 del DPGR n.9 febbraio 2007 n.3/R, per acquisire dalla cittadinanza e dagli operatori economici, proposte ed indicazioni per la definizione delle previsioni del secondo Regolamento Urbanistico.

Tra le proposte di adesione valutate risultava quella relativa alla ex scheda norma 7.4., classificata al n° 2012/19.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 18/7/2012 tali proposte sono state ritenute meritevoli di considerazione per la formazione del Quadro Previsionale Strategico del secondo Regolamento Urbanistico.

La previsione di Piano attuativo è stata reinserita nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013, con la quale è stato definitivamente approvato, ai sensi dell'art. 17 della LRT 1/2005, la variante di minima entità al Piano Strutturale e il secondo Regolamento Urbanistico.

Tale scelta è stata assunta in considerazione di un potenziale miglioramento della qualità del tessuto urbanistico ed edilizio esistente per completamento dello stato dei luoghi e del potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici e di uso pubblico, nonché delle infrastrutture. Le aree verdi previste all'interno del piano saranno connesse tra loro da una pista ciclopedonale che attraversa il piano da Sud a Nord, fino all'area a servizio scolastico.

L'intervento è disciplinato dalla Scheda n° 7.4, allegato "Schede norma per le aree soggette a piano attuativo" del Regolamento Urbanistico vigente e soggetto a realizzazione di un piano di lottizzazione. Obiettivo generale dell'intervento è quello di rafforzare le strutture e l'identità dei luoghi dei borghi lineari senza però aggravarne lo sviluppo lineare.

Le destinazioni d'uso degli immobili ammesse dalla scheda norma sono: residenziale; commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato; artigianale di servizio; direzionale. Le destinazioni diverse dalla residenziale possono interessare non più del 20% della Sul totale e comportano, se introdotte, la necessità di adeguare le superfici alle quantità stabilite dall'art. 14 delle norme del RU.

COMPLETEZZA FORMALE DEGLI ELABORATI DEPOSITATI A CORREDO DELLA PROPOSTA

Relativamente alla documentazione depositata, e preso atto della Scheda Norma 7.4 allegata al 2° Regolamento urbanistico, la stessa risulta completa e non sono pertanto necessarie integrazioni.

Nel dettaglio, in considerazione dei contenuti minimi dei piani attuativi stabiliti all'Art. 109 della L.R. n. 65/2014, l'iter istruttorio ha verificato che la documentazione allegata alla proposta contiene:

- a) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria con la 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. Le opere di urbanizzazione secondaria, quantificate in termini di superfici, saranno cedute ovvero monetizzate;
 - b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni nelle Norme tecniche di Piano relative ai prospetti lungo le strade e piazze;
 - c) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;
 - d) la suddivisione del piano in lotti edificabili tra loro funzionalmente coordinate;
 - e) la dichiarazione relativa alla non necessità di attivare procedure espropriative o di vincolo secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108 della L.R. n. 65/2014;
 - f) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;
 - g) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico. La bozza di convenzione contiene inoltre:
 - a. la quantificazione degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie;
 - b. i contenuti e le clausole minime di cui all'art. 115 della L.R. n. 65/2014
 - h) la ricognizione ed eventuale integrazione, ove necessaria, del quadro conoscitivo di riferimento, con particolare rilievo alle verifiche di compatibilità ambientale e sostenibilità delle azioni proposte;
 - i) la normativa tecnica di attuazione;
 - j) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;
- e) le relazioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica.

Verificata i presupposti di coerenza con il Regolamento urbanistico vigente, vista la documentazione presentata, la proposta di Piano è risultato pertanto procedibile.

RILIEVI DI CARATTERE GENERALE

Come descritto nella Scheda Norma n° 7.4, essa l'area si interpone tra il nucleo più antico del Pozzale e la vecchia Val d'Orme, in un contesto a carattere prevalentemente residenziale.

Ai sensi del D.M. 1444/1968, detta area corrisponde alle Zone Territoriali Omogenee 'C'.

L'area perimetrata dal piano di espansione, con una Superficie Territoriale complessiva pari a mq. 17.107, ha per ambito d'applicazione l'area compresa dal Piano Strutturale del Comune di Empoli all'interno dell'U.T.O.E. 7 - definita: 'L'espansione lineare Corniola-Pozzale-Case Nuove' - e dal Regolamento Urbanistico vigente nel P.U.A. 7.4 (Scheda Norma n° 7.4).

Il Piano attuativo segue le prescrizioni ed i parametri urbanistico-edilizi definiti dalla scheda norma allegata al Regolamento Urbanistico, che stabilisce i principi fondamentali di dimensionamento e di distribuzione urbanistica.

Il Regolamento Urbanistico prevede inoltre che una porzione di tale area venga utilizzata per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e verde attrezzato pubblici).

La superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento verrà suddivisa in 7 (sette) lotti edificabili di diversa pezzatura; ciascuno di essi conterrà un edificio plurifamiliare per civile abitazione, che svilupperà una Superficie Utile Lorda proporzionata alla potenzialità del lotto di riferimento

La Scheda Norma e le norme tecniche di attuazione, regolano e disciplinano l'attuazione del Piano sia nella fase di predisposizione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano sia in quella di presentazione degli atti abilitativi relativi ai fabbricati previsti.

Il Piano definisce graficamente e normativamente:

- la perimetrazione del comparto e le proprietà fondiarie interessate;
- le destinazioni d'uso del suolo e dell'edificato e la loro localizzazione;
- gli indirizzi sotto il profilo funzionale, tipologico e morfologico;
- i singoli lotti edificatori;
- la qualificazione tecnica e compatibilità ambientale del progetto;
- le invarianti tipologiche

Ciascun lotto comprende l'area di sedime dell'edificio e le aree ad essi pertinenti (giardini spazi si sosta, rampe di accesso alle autorimesse interrato, ecc), per il quale gli interventi indicati dal Piano si realizzano mediante progettazione ed esecuzione unitaria.

Le dotazioni di parcheggio ex art. 41-sexies L. 1150/42, fermo restando le più esatte verifiche in sede di atto abilitativo, risultano soddisfatte le quantità minime richieste dal Regolamento urbanistico vigente, considerato che il progetto è stato dimensionato in base allo scenario più severo in termini di dotazioni.

PARAMETRI URBANISTICI

Da Scheda norma

Superficie per opere di urbanizzazione primaria	
strade e piazze	mq 1.819
parcheggi pubblici (individuati su aree interne al PUA))	mq 2.216
parcheggi pubblici (individuati su aree di prop. Pubblica esterne al PUA)	mq 223
verde pubblico	mq 6.000
Superficie fondiaria totale	mq (17.107-10.258)= mq 6.843
Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	mq 6,5 ogni 30 mq di Sul
Parametri edilizi	
Superficie utile lorda totale	Mq 5068
SUL residenziale	mq (+/- 10%) Mq 5.068
SUL altre destinazioni	mq (+/- 10%) -
Rapporto di copertura fondiario Rc	0,30
Altezza massima H	10,50 m
Numero massimo di piani fuori terra N°	3
Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici Ds	5 m
Distanza minima tra i fabbricati Df	10 m
Tipologia edilizia:	plurifamiliare

L'ipotesi di dimensionamento di massima consente di stabilire la sostenibilità e la conformità del Piano anche nell'ipotesi di realizzazione con il massimo sfruttamento delle potenzialità edificatorie concesse.

SCHEDA NORMA		DIMENSIONAMENTO MAX DI PIANO	DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO
superficie area di intervento	17.107,00 mq	17.107,00 mq	16.895,00 mq di proprietà dei lottizzanti
			212,00 mq di proprietà A.C. non considerata ai fini del calcolo della SUL
SUPERFICIE UTILE LORDA	5.068,00 mq	5.068,00 mq	5.068,00 mq
Residenziale +o- 10%	5.068,00 mq	5.068,00 mq	5.068,00 mq
commerciale +o- 10%	0,00	0,00	0,00
Abitanti previsti (SUL /30ab/mq)		168,93	168,93
urbanizzazione primaria			
strade e piazze	1819,00 mq	1819,00 mq	1819,00 mq
parcheggi pubblici residenza (su aree interne al PUA)	2216,00 mq	2.439,00	2.439,00
parcheggi pubblici residenza (su aree esterne al PUA di	223,00 mq		

SCHEMA NORMA		DIMENSIONAMENTO MAX DI PIANO	DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO
proprietà pubblica)			
Verde pubblico	6000,00 mq	6000,00 mq	6000,00 mq
urbanizzazione secondaria	6,5 mq ogni 30 mq di SUL	1.098,07 mq	0,00
Rapporto di copertura	0,30 mq/mq – 2.121,00 mq	0,30 mq/mq – 2.121,00 mq	0,30 mq/mq – 2.121,00 mq
Superficie fondiaria	7.072,00 mq	7.072,00 mq	7.072,00 mq
Altezza massima	10,50	10,50	10,50
numero max di piani fuori terra	3	3	3
Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	5 mt	5 mt	5 mt
Distanza minima tra i fabbricati	10 mt	10 mt	10 mt
Tipologia edilizia	Abitazioni singole, binate, a schiera, in linea		plurifamiliare

Dimensionamento dotazioni di parcheggio pubblico SCHEMA NORMA				
Verifica D.M. 1444/68 (standards primari)				
	Richiesti PUA	Richiesti D.M.	Reperiti PUA	Monetizzazione
P.P. residenza:	2.439,00	506,80 (169 abitanti x 3,00 q/ab)	2.439,00	0,00
Dimensionamento dotazioni di parcheggio privato				
	SCHEMA NORMA RU - art. 15 co.13 lett.b)	DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO	verifica	
Dest. residenziale Legge 122/89	1 mq ogni 10 mc di VUL =1.517 mq	Prevista sup. interrata di mq 2.121+(2.121x35%)=2.863> 2.563 mq	Verificato	
	1.517 mq/ 25 mq = n.63 posti auto	2.563 mq/25 = 102 posti auto	Verificato	
Dest. residenziale n. 1 posto auto ogni 50 mq di SUL	5.068/50 mq =101 n. posti auto	2.563 mq/25 = 102 posti auto	Verificato	
Superficie interrata accessoria	Prevista sup. interrata di mq sup.coperta+(sup.copertax35%)	300 mq	Verificato	

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

Il piano attuativo è stato previsto con una destinazione prevalente residenziale, e su tale ipotesi è stato verificato il dimensionamento massimo.

Saranno comunque ammesse le seguenti destinazioni d'uso, in conformità a quanto previsto dalla Scheda norma n. 7.4 del vigente Regolamento Urbanistico, in misura non più del 20% della Sul totale:

- commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale;
- artigianale di servizio.

CONDIZIONI DI SALVAGUARDIA E RILIEVI DI CARATTERE PUNTUALE

Sul comparto in esame, l'iter istruttorio di verifica tecnica, giuridico amministrativa, ha rilevato la sussistenza delle seguenti tutele e salvaguardie:

SALVAGUARDIE SPECIALI

- Aree non idonee all'installazione di impianti energia rinnovabile

AREE DI RISPETTO

- Le opere ricadono in aree di rispetto pozzi per approvvigionamento idropotabile (200 m) D.lgs n.152/06

BENI CULTURALI e PAESAGGISTICI ai sensi del DLgs. 42/2004

- Nessuna

Va specificato che, pur considerato che il comparto del Piano attuativo in oggetto è localizzato nelle vicinanze del corso d'acqua denominato Torrente Orme, in una fascia superiore ai 150 mt salvo che per una minima area; l'area non è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 142 comma 1 del D.Lgs 42/2004 in quanto, preso atto della Deliberazione Consiglio regionale 2 luglio 2014, n. 58 (Adozione dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico) e la documentazione ad essa allegata, risulta che detto corso d'acqua non è compreso nell'elenco di cui all'Allegato E (Elenco dei corsi d'acqua secondo la ricognizione degli Elenchi delle acque pubbliche di cui ai regi Decreti e alle Gazzette Ufficiali), mentre è presente nell'Allegato L (Elenco di Fiumi e Torrenti riconosciuti da CTR) del Piano paesaggistico regionale.

Pericolosità e fattibilità (DPGR 53/R del 25/10/2011)

Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

L'area presenta terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con Rp compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con RP > 20 kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con RP intorno a 10 kg/cm² rispetto a quelli con Rp intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata. Per quanto qui non

meglio specificato si fa riferimento a quanto più specificatamente indicato nella relazione geologica.

Gli elementi di pericolosità rilevati dalle indagini allegare al regolamento urbanistico vigente individuano:

- Pericolosità Geologica: G2 - Pericolosità geologica media.
- Pericolosità Idraulica: I3 - Pericolosità idraulica elevata.
- Pericolosità Sismica: S2/S3 - Pericolosità sismica locale da media a elevata (per terreni suscettibili di liquefazione dinamica).

Condizioni di fattibilità fisica

- Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.
- Fattibilità Idraulica: F4 fattibilità condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione di tutti i seguenti interventi idraulici lungo il Torrente Orme:
 1. cassa di espansione C_ORME3
 2. cassa di espansione C_ORME4
 3. chiusure idrauliche ed adeguamenti arginali in sinistra idraulica tra le località Fornace e Bussotto, come meglio individuati alla tavole 7 e al paragrafo 7.4 delle indagini idrologico-idrauliche
 4. adeguamento dell'argine sinistro presso la località Moriana L'attestazione di abitabilità potrà essere rilasciata a seguito del collaudo di tutte le opere ovvero in presenza di un progetto definitivo approvato e finanziato e di un piano di protezione civile comunale per la gestione del rischio fino al completamento delle opere e per quanto qui non meglio precisato si fa riferimento a quanto indicato nella "bozza di convenzione" e nelle specifiche relazioni di merito.
- Fattibilità Sismica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto e F3 Fattibilità condizionata alla realizzazione di indagini geologiche di approfondimento del quadro stratigrafico e geotecnico. Fatte salve le prescrizioni contenute nella legge regionale 36/R del 2009, tali indagini, che potranno essere prove CPT, CPTU e/o sondaggi geognostici con prove SPT dovranno essere commisurate alle problematiche geotecniche che caratterizzano l'area, in particolare alla verifica del potenziale di liquefazione dei terreni, e funzione della tipologia di intervento. Per quanto qui non meglio precisato si fa riferimento a quanto indicato nelle relazioni di merito.

Pareri

Per la proposta di Piano di lottizzazione sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- ENEL, Nulla Osta Preventivo per la rete Enel-DIS-27/08/2014-0753074 DIS/MAT/CE/DTR-TOU/ZO/ZOFI/UA;
- Acque Spa, Nulla Osta Preventivo rete idropotabile con Prot. n. 0056022/2014 del 24.11.2014

- Toscana Energia, Nulla Osta Preventivo per la rete gas Ns. rif: DIST/Serint/prog-FR/gm – Prot. n. 17793 del 23/09/2014
- Telecom S.p.A., Nulla Osta Preventivo per la rete telefonica con Prot. TI – ROMA UFFICIALE N. 87175-P del 04/09/2014 Doc. Principale e parere n° prot. 92189 del 07.11.2014;

Il proponente il Piano dovrà riferirsi nella progettazione esecutiva ai suddetti pareri, opportunamente aggiornati qualora necessario. Non sussistono condizioni che pregiudichino la fattibilità dell'intervento.

Sono stati richiesti inoltre i seguenti pareri:

Responsabile del Piano di protezione civile comunale per verifica di adeguatezza del Piano di Protezione Civile;

Comune di Empoli settore Lavori pubblici.

Per quanto attiene al progetto delle opere di urbanizzazioni, la verifica di congruità degli aspetti quantitativi, qualitativi ed economici è stata condotta con il supporto del Servizio tecnico LL.PP del comune.

Le soluzioni proposte, in linea tecnica di massima condivise, dovranno essere rivalutate sulla base dei progetti esecutivi e delle procedure proposte per la loro attuazione, in sede di atto abilitativo.

La fase di attuazione dovrà essere preceduta dal rilascio degli atti abilitativi, dall'approvazione in linea tecnica del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazioni e da un Piano di Cantierizzazione, da concordarsi con gli uffici competenti del Comune e da allegarsi al progetto esecutivo delle Urbanizzazioni Primarie.

Tutte le eventuali prescrizioni impartite negli atti di assenso comunque denominati acquisiti, saranno esplicitamente riportate nelle Norme Tecniche di attuazione del piano e richiamate nella Convenzione attuativa.

Preso atto che il Piano attuativo risulta conforme al vigente Regolamento urbanistico e verificato che sull'area non gravano vincoli di natura paesaggistica e/o storico monumentale nonché conclamati vincoli di natura archeologica, non risultano necessari specifici atti d'assenso da parte di:

- SOPRINTENDENZA B.A.P.S.A.E.
- SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA TOSCANA

Preso atto che il Piano attuativo risulta conforme al vigente Regolamento urbanistico e verificato che sull'area non sussistono particolari condizioni di carattere idraulico, ambientale o di pregiudizio per la salute pubblica, che non siano stati già valutati, non risultano necessari specifici atti d'assenso da parte di:

- AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO
- A.R.P.A.T.
- USL

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.

La proposta di piano non è stata sottoposta alla Commissione edilizia comunale, preso atto della sua soppressione con Del. C.C. n. 23 del 30/03/2015.

IL PROCESSO VALUTATIVO STRATEGICO-AMBIENTALE

Per quanto attiene all'attività di valutazione, preso atto che Piano di lottizzazione in oggetto:

- è previsto in attuazione del 2° Regolamento urbanistico, quest'ultimo già sottoposto a valutazione ambientale strategica (VAS) di cui alla decisione finale, costituita dal provvedimento di approvazione del Regolamento urbanistico, dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi (Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013, vista anche la Determinazione dirigenziale n. 769 del 18/09/2013 (parere finale VAS autorità competente).
- che le valutazioni ambientale hanno stabilito che ricorrevano le condizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 16 della L.1150/1942 in merito all'esclusione dei piani attuativi dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica, fermo restando la verifica delle condizioni di cui all'art. 12 co. 6 del D.lgs n. 152/2006;
- che per i combinati disposti dell'Art. 5 bis, c. 2 e dell' Art. 5 c. 4 bis della L.R.n. 10/2010 con specifico rinvio all'Art. 12, comma 6, del D.Lgs. 152/2006 sono stati sottoposti a verifica i soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.
- che per il Piano di lottizzazione in oggetto sono state valutate, ai sensi del comma 6 dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06, i soli effetti significativi sull'ambiente eventualmente derivabili dalla ri-valutazione delle scelte strategiche già assunte ed il relativo quadro delle coerenze e congruità ai vari livelli alla luce dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico adottato con Deliberazione Consiglio regionale 2 luglio 2014, n. 58 i cui indirizzi, disciplina e prescrizioni, possono avere effetti diretti sugli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché sulla gestione ed attuazione degli stessi, relativamente allo specifico ambito territoriale del Comune di Empoli.
- che con Determina dirigenziale n. 292 del 8/04/2015 l'Autorità Competente per la Valutazione ambientale strategica, si è espressa sull'assoggettabilità della proposta di Piano di lottizzazione in oggetto alla VAS, sulla base del Documento della verifica delle disposizioni dell'art. 5 comma 4 bis L.R. 10/2010 e dell'art. 12 Comma 6 D.Lgs 152/2006 redatto dal Settore III Politiche Territoriali del Comune di Empoli, escludendo il Piano di lottizzazione in oggetto dalla procedura di VAS.

Resta pertanto confermata l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 16 della L.1150/1942 escludendo il Piano in oggetto dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica senza necessità di ulteriori valutazioni, nonché del combinato disposto dell'Art. 5bis, c. 2, della L.R. n. 10/10 e dell'art. 14 della L.R. n. 65/2014.

In ambito delle verifiche ambientali e di sostenibilità del Piano di lottizzazione è stata redatta una relazione, nel rispetto delle norme contenute nel Capo II, Titolo I, "Regole per la tutela ambientale" del Regolamento Urbanistico vigente.

Il piano di lottizzazione non ricade su siti compresi nei limiti di applicazione dell'art. 142 del D.Lgvo. n. 42 del 22/01/2004 e pertanto non risulta necessaria l'attivazione della procedura dell'art. 38 (Misure generali di salvaguardia) del Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico.

OPERE E SCOMPUTI

Preso atto che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di lottizzazione risulta inferiori alla soglia comunitaria, può trovare applicazione il comma 2 bis all'art. 16 del TU Edilizia (DPR 380/2001) il quale stabilisce che, per interventi di attuazione dei piani urbanistici generali o particolareggiati, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del titolare del permesso di costruire e per esse non si applica il Codice dei contratti pubblici.

Il titolare di un permesso di costruire o l'attuatore del piano di lottizzazione può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione andando poi a scomputare la spesa dagli oneri di urbanizzazione dovuti come contributo di partecipazione ai costi di trasformazione del territorio.

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, di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri relativi.

Tale circostanza sarà comunque oggetto di specifica previsione nella convenzione urbanistica.

VALUTAZIONE DI COERENZA

La verifica di coerenza ha lo scopo di rendere chiaro e trasparente il legame operativo tra le azioni e gli obiettivi della proposta di variante e, al tempo stesso, in modo da consentire lo svolgimento del processo decisionale che accompagna l'elaborazione della proposta di variante.

La conformità e coerenza della proposta di Piano di lottizzazione è stata verificata in riferimento:

- al Regolamento urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stato approvato il 2°, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013;
- alla Scheda norma PUA 7.4 vigente;
- della documentazione presentata relativa alla proposta di attuazione della Scheda PUA 7.4;

Il Piano strutturale ed Regolamento urbanistico del Comune di Empoli sono stati approvati prima della data di entrata in vigore della L.R. n. 65/2014; in particolare il 2° Regolamento

Urbanistico è stato approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013.

Ai sensi dell'articolo 55, commi 5 e 6, della l.r. 1/2005, risultano efficaci le previsioni contenute nel Regolamento urbanistico fino alla data 3/11/2018.

Considerato l'Art. 228 "Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati", fino all'adozione del nuovo piano operativo e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, è consentito approvare le previsioni di piani attuativi ancora efficaci secondo le procedure stabilite dalla L.R. n. 65/2014.

Fermo restando la necessità, nei tempi massimi concessi dalla L.R. n. 65/2014, di procedere alla individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'Art. 4 della stessa Legge, si specifica che ai fini della formazione e valutazione del piano attuativo in oggetto, si applicherà l'Art. 224 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato", che recita:

- *Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.*

Dalla carta dello Statuto dei Luoghi del Piano strutturale comunale vigente risulta che il Piano di lottizzazione in oggetto non rientra nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola così come non rientra nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola di individuazione provinciale (Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con Deliberazione del consiglio provinciale n. 1 del 10/01/2013).

Trattandosi di un intervento posto al di fuori del territorio rurale non è necessario il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84 della L.R. n. 65/2014;

Per attuare la previsione della Scheda Norma non è necessario avviare il procedimento di variante urbanistica in quanto la proposta di piano risulta conforme alla previsione.

L'iter istruttorio ha verificato le condizioni per l'esclusione del Piano di Lottizzazione dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 16 della L.1150/1942.

E' stato inoltre verificato che non ricorrono le condizioni di cui all'art. 12 co. 6 del d.lgs n. 152/2006 in quanto il Piano proposto non ha effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

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

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 e i piani di settore.

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.

ADEMPIMENTI PER L'ADOZIONE

Preso atto dell'entrata in vigore della L.R. n. 65/2015, trattandosi di piano attuativo conforme, il procedimento per la sua approvazione sarà quello dell'art. 111 "Approvazione dei piani attuativi" della citata legge. Dando comunque atto della vigenza del Regolamento urbanistico comunale e dell'efficacia delle sue previsioni riferite ai piani attuativi.

Questa Relazione e la certificazione ad essa allegata, nonché la Relazione del Garante della dell'informazione e della partecipazione sono parte integrante della proposta di Piano di lottizzazione e vengono allegati alla deliberazione di adozione.

Prima dell'adozione è da effettuarsi il deposito presso il Genio Civile della documentazione redatta secondo le direttive del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011, n. 53/R e ss.mm.ii.

Dopo l'adozione da parte del comune, il piano attuativo è trasmesso alla Città metropolitana di Firenze ed alla Unione dei comuni del Circondario Empolese Valdelsa; è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.

Ai sensi dell'Art. 24 co. 2 della L. 47/1985 la sopracitata deliberazione con i relativi allegati è trasmessa alla Regione Toscana;

Decorso il termine di 30gg dalla pubblicazione sul BURT, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla città metropolitana.

Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto (osservazioni da parte della città metropolitana)

DOCUMENTAZIONE CHE VIENE ALLEGATA ALLA DELIBERA DI ADOZIONE E VALIDAZIONE DEL RDP

1. DOCUMENTAZIONE REDATTA E/O COMPILATA A CURA DAL SERVIZIO URBANISTICA DEL SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DEL COMUNE DI EMPOLI:

ALLEGATO A: RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA

2. DOCUMENTAZIONE REDATTA DAL GARANTE DELLA DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

ALLEGATO B: RAPPORTO DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE ai sensi dell'art. 37 comma 2 della L. R. n. 65/2014.

3. DOCUMENTAZIONE INERENTE IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE REDATTA DAI TECNICI INCARICATI

ALLEGATO C che si compone dei seguenti documenti:

- Relazione tecnica illustrativa del progetto urbanistico, suddivisa nei seguenti capitoli:
 - 1 – Relazione illustrativa;
 - 2 – Scheda Norma del secondo R.U.;
 - 3 – Rilievo fotografico;
 - 4 – Insediamiento residenziali;
 - 5 – Vedute e fotoinserimenti.
- Fascicolo dei Documenti d'Identità e Dichiarazioni Sostitutive di Atto di Notorietà;
- Fascicolo dei Dati Catastali;
- Fascicolo dei Pareri degli Enti Gestori dei Sottoservizi;
- Parere delle Acque S.p.A.;
- Parere dell'Enel;
- Parere della Telecom;
- Parere della Toscana Energia;
- Tavole grafiche del progetto urbanistico:
 - Tav. di progetto n. 1 – Rilievo dell'area e sovrapposizione del P.U.A. 7.4;
 - Tav. di progetto n. 2 – Stato attuale dell'area;
 - Tav. di progetto n. 3 – P.U.A. 7.4;
 - Tav. di progetto n. 4 – Schema di calcolo delle superfici;
 - Tav. di progetto n. 5 – Verifica degli standard;
 - Tav. di progetto n. 6 – Progetto di Lottizzazione;
 - Tav. di progetto n. 7 – Elenco delle proprietà e area da cedere all'Amministrazione Comunale;
- Tavole grafiche del progetto delle opere di urbanizzazione:
 - Tav. di progetto n. 8 – Illuminazione pubblica, verde e arredo urbano;
 - Tav. di progetto n. 9 – Estensione reti Gas ed Enel;
 - Tav. di progetto n. 10 – Estensione rete Telecom;
 - Tav. di progetto n. 11 – Estensione rete fognaria ed acquedotto;
 - Tav. di progetto n. 12 – Particolari di parcheggi e strade;
- Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione;
- Fascicolo con Elaborazioni Planivolumetriche Fotorealistiche e sezione dell'Insediamento;

- Vista n. 1 – dallo zenit;
- Vista n. 2 – a volo di uccello;
- Vista n. 3 – dalla rotatoria interna;
- Vista n. 4 – da via Cattaneo;
- Vista n. 5 – da via Montanelli;
- Vista n. 6 – dal parco sud;
- Sezione longitudinale;
- Relazione, Schema Grafico e Dichiarazione di Conformità ai sensi della L.13/89, D.M. 236/89 - D.P.R. 503/96 –D.P.G.R. 29/07/09 N.41/R;
- Schema di Convenzione;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni;
- Relazione sulla fattibilità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 25/10/2011 n. 53/R;
- Fascicolo del Progetto del sistema principale di smaltimento delle acque bianche e nere:
- Relazione;
- Tav. di progetto n. 1 – Planimetria e sezioni di rilievo dello stato attuale;
- Tav. di progetto n. 2 –Planimetria di progetto, particolari con intersezione delle tubazioni;
- Tav. di progetto n. 3 –Planimetria, profili longitudinali, particolari costruttivi;
- Tav. di progetto n. 4 –Profili longitudinali, particolari costruttivi;
- Relazione sulla fattibilità geologica ai sensi del D.P.G.R. 25/10/2011 n. 53/R;
- Piano di Protezione Civile;
- Valutazione previsionale di clima acustico (Art. 8 L. 447/95 e Art. 21 L.R. 89/98, secondo le disposizioni del D.G.R. N. 857 del 21/10/2013);

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

Empoli, 09/04/2015

Il Responsabile del procedimento
(Arch. Chiara Lotti)

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA

La sottoscritta Arch. Chiara Lotti in qualità di “Responsabile del Procedimento” per l’approvazione del Piano di lottizzazione in attuazione del Regolamento urbanistico ai sensi dell’art. 115 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” denominato “Piano Urbanistico attuativo di lottizzazione di in attuazione della scheda norma del regolamento urbanistico (PUA 7.4) sito in località Pozzale”

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 delibera 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, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013;
- della Scheda norma PUA 7.4 vigente;
- della documentazione presentata relativa alla proposta di attuazione della Scheda PUA 7.4;
- che per attuare la previsione della Scheda Norma non è necessario avviare il procedimento di variante urbanistica in quanto la proposta di piano risulta conforme alla previsione;
- che per l’attuazione del Piano di lottizzazione non è necessario l’avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001;
- dell’esclusione del Piano di Lottizzazione dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica ai sensi dell’ultimo comma dell’art. 16 della L.1150/1942;
- della verifica delle condizioni di cui all’art. 12 co. 6 del d.lgs n. 152/2006 dalla quale risulta che il Piano proposto non ha effetti significativi sull’ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

PERTANTO

- con Delibera Giunta comunale del 25/03/2015, n. 36 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 ;
- in relazione alla proposta di Piano di Lottizzazione del Regolamento urbanistico si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio;

TENUTO CONTO che:

- non si ravvisano contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e l'istanza è sostanzialmente completa per sottoporla agli organi competenti per le successive approvazioni;
- 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;
- il Piano di Lottizzazione proposto è conforme al Regolamento urbanistico vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013;
- l'istruttoria tecnico amministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del Piano di Lottizzazione e che le valutazioni ambientali hanno stabilito che ricorrevano le condizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 16 della L.1150/1942 in merito all'esclusione dei piani attuativi dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica, fermo restando la verifica delle condizioni di cui all'art. 12 co. 6 del D.lgs n. 152/2006;
- per i combinati disposti dell'Art. 5bis, c. 2 e dell' Art. 5 c. 4 bis della L.R.n. 10/2010 con specifico rinvio all'Art. 12, comma 6, del D.Lgs. 152/2006 sono stati sottoposti a verifica i soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati;
- per il Piano di lottizzazione in oggetto sono state valutate, ai sensi del comma 6 dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06, i soli effetti significativi sull'ambiente eventualmente derivabili dalla ri-valutazione delle scelte strategiche già assunte ed il relativo quadro delle coerenze e congruità ai vari livelli alla luce dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico adottato con Deliberazione Consiglio regionale 2 luglio 2014, n. 58 i cui indirizzi, disciplina e prescrizioni, possono avere effetti diretti sugli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché sulla gestione ed attuazione degli stessi, relativamente allo specifico ambito territoriale del Comune di Empoli;
- con Determina dirigenziale n. 292 del 08/04/2015 l'Autorità Competente per la Valutazione ambientale strategica, si è espressa sull'assoggettabilità della proposta di Piano di lottizzazione in oggetto alla VAS, sulla base del Documento di la verifica delle disposizioni dell'art. 5 comma 4 bis L.R. 10/2010 e dell'art. 12 Comma 6 D.Lgs 152/2006 redatto dal Settore III Politiche Territoriali del Comune di Empoli, escludendo il Piano di lottizzazione in oggetto dalla procedura di VAS;
- resta pertanto confermata l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 16 della L.1150/1942 escludendo il Piano in oggetto dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica senza necessità di ulteriori valutazioni, nonché del combinato disposto dell'Art. 5bis, c. 2, della L.R. n. 10/10 e dell'art. 14 della L.R. n. 65/2014;
- il procedimento previsto per i piani attuativi conformi 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.

Accertato il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare la Legge Regione Toscana n. 65/2014;

Accertato inoltre il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di valutazione ambientale strategica ed in particolare la direttiva europea 2001/42/CE del 27.06.2001, il D.Lgs. n. 152 del 3.04.2006 e la Legge R.T. n.10/2010;

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 vigenti o adottati, 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 09/04/2015

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Chiara Lotti)