



COMUNE DI EMPOLI

— ■ —
Settore III - Politiche Territoriali
Servizio Urbanistica

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO
IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PUC 2.3**

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 2.3 collegata all' intervento progettato;
- Il progetto definitivo delle opere pubbliche da realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale è stato 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 primaria collegate, e alla loro cessione all' Amministrazione Comunale, così come previsto dalla scheda norma 2.3.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL' INTERVENTO

L'area interessata dal presente Progetto Unitario Convenzionato (PUC), situata su Via Raffaello Sanzio antistante una zona libera da costruzioni destinata ad attrezzature pubbliche, è attualmente un vuoto urbano di modeste dimensioni, nella zona ovest del centro abitato di Empoli. La scheda norma collegata all' intervento prevede un nuovo edificio residenziale, e spazi di dotazione di verde pubblico e parcheggi pubblici nella restante parte del comparto definito dalla scheda. Una porzione del verde pubblico è già esistente, da riqualificare.

La dotazione di verde pubblico sarà realizzata dai proponenti del PUC, e una volta realizzata, sarà ceduta gratuitamente all' Amministrazione Comunale.

La previsione vigente del progetto unitario convenzionato (PUC) è contenuta nella Variante al R.U. per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato, approvata con Delibera C.C. n. 122 del 25/11/2019, all'interno della Scheda norma n° 2.3, con l'intento di conservare la validità del PUC previsto nel secondo Regolamento Urbanistico. In precedenza aveva subito alcune modifiche di carattere normativo, rispetto a quanto approvato nel 2013, con la variante approvata con delibera CC n. 48 del 19/06/2017 ("variante redazionale").

La proposta di PUC prevede l'attuazione delle previsioni in un unico lotto funzionale (in attuazione dell'intera potenzialità urbanistica fornita della scheda norma) mediante la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale, rispettando i valori massimi assegnati ai parametri urbanistici ed edilizi dalla scheda norma. Il progetto, rappresentato nella Tavola 3 e 5, riporta l'ingombro di tale manufatto. L'intervento edilizio è coerente, per tipologia e dimensioni, con l'edificato sul fronte nord di via R. Sanzio, prevalentemente residenziale.

La proposta di PUC prevede una dotazione di verde pubblico maggiore di quella di scheda norma (1676,49 mq invece di 1650 mq), in parte ottenuta mediante riqualificazione dell' area verde esistente e in parte, nella zona centrale del comparto, mediante la realizzazione di nuova area a verde pubblico.

La progettazione unitaria del verde pubblico permetterà di dare continuità e riqualificare il piccolo verde pubblico esistente, creando anche un passaggio pedonale permeabile lungo strada, vista la mancanza di un marciapiede vero e proprio sulla sede stradale prospiciente il verde pubblico. Si prevede quindi il raccordo

del percorso pedonale di progetto nel verde pubblico con il tratto esistente di marciapiede su strada, che si interrompe in corrispondenza dell'edificio di progetto.

Oltre il percorso pedonale, verso il giardino, è prevista una fascia alberata per creare un filtro tra il verde pubblico e via Sanzio, come richiesto dalla scheda norma.

La scheda norma n. 2.3 prevede anche la realizzazione di parcheggi pubblici per circa 110 mq (4 mq ogni 30 mq di SUL). Questi parcheggi, contrariamente al verde pubblico, non sono graficizzati nel R.U. e ne è stata valutata la poca convenienza in questo contesto, come evidenziato nell'istruttoria urbanistica; di conseguenza saranno monetizzati.

Lo schema di convenzione e le norme tecniche di attuazione allegate al presente PUC stabiliscono 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 previste dalla scheda norma 2.3.

Sono stati verificati gli elementi prescrittivi (invarianti di progetto) della scheda norma 2.3, fermo restando che nell'ambito del rilascio del titolo edilizio, il manufatto (relativamente all'edificazione privata) può subire adattamenti, senza superare le quantità presenti nel progetto di PUC e nel planivolumetrico di massima, di cui può variare il disegno architettonico nell'ambito del titolo abilitativo. In particolare l'eventuale impianto tecnologico di copertura, schematizzato in via preliminare in tavola 4, andrà meglio definito in fase di titolo abilitativo in coerenza con la normativa vigente e con la scheda norma, in particolare senza superare il numero di piani massimo previsto dalla scheda norma.

Gli approfondimenti di dettaglio e la verifica della qualità architettonica degli interventi saranno garantiti in fase di progettazione e rilascio del titolo abilitativo (Permesso di Costruire).

Relativamente alla verifica degli effetti ambientali delle trasformazioni (art. 5ter delle N.T.A. del R.U.), il PUC contiene la dimostrazione delle verifiche di cui al punto 11 della Scheda Norma nell'allegato "Valutazioni Ambientali". La verifica sulla superficie minima permeabile è schematicamente rappresentata in Tavola 4 e rimandata nel dettaglio al Permesso di costruire.

Sull'area non gravano vincoli sovraordinati; vige però la tutela del R.U. relativa al rischio archeologico, per cui è stato ottenuto il nulla osta in data 24/09/2021 da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Città Metropolitana di Firenze. L'ambito di interesse è quello di *Elementi areali di rischio archeologico - Livello di attenzione*, di cui all'art. 95-ter del vigente Regolamento urbanistico comunale.

Per quanto riguarda le specifiche condizioni di fattibilità geologica, sismica ed idraulica si rimanda alla specifica istruttoria tecnica.

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;
- Le norme tecniche di attuazione.

Verificata la completezza della documentazione, i seguenti elaborati vengono allegati alla Delibera Comunale di Approvazione del Progetto Unitario Convenzionato:

Tavole:

Tavola 1- Inquadramento dell'area di intervento

Tavola 2- Stato attuale e rilievo quotato

Tavola 3- Verifiche, progetto urbanistico, sovrapposto area di intervento e catasto

Tavola 3.1 - Stato sovrapposto

Tavola 4 - Verifica dei parametri urbanistico-edilizi

Tavola 5 - Planivolumetrico

Tavola 6 - Particolari costruttivi e verifiche della L. 13/1989 e s.m.i.

Altri elaborati:

Schema di Convenzione;

Norme Tecniche di Attuazione;

Relazione tecnica sull'intervento con pareri Enti e tavola per S.B.A.T.

Relazione tecnica per la valutazione di clima acustico L.477/95;

Relazione geologica;

Valutazioni ambientali ai sensi dell'art. 5 ter delle NTA del RU

Dichiarazione di conformità alla legge 13/1989

Verifica lettera b art. 6 scheda norma in merito alle essenze arboree

Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria

Viene allegato inoltre il *Parere preventivo in ordine alla valutazione di elementi di rischio archeologico ai sensi dell'art. 95ter delle NTA del RU di Empoli* – nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio della Città Metropolitana di Firenze.

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 2.3,

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 C.C. 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 efficaci 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. 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, la quale contiene la Scheda Norma PUC 2.3;
- della documentazione presentata, relativa alla proposta di realizzazione del P.U.C. Scheda Norma 2.3;

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. 2.3 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 2.3;
- 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;
- 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 15/02/2022

Il Responsabile del Procedimento
(Ing. Alessandro Annunziati)