



COMUNE DI EMPOLI

— — — — —
Settore Politiche Territoriali
Servizio Urbanistica

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO
IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PUC 14.4**

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 14.4 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 14.4.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL' INTERVENTO

L'area interessata dal presente Progetto Unitario Convenzionato è compresa tra via della Piovola ed il Rio Piovola, laddove è esistente un complesso produttivo a destinazione industriale/direzionale ad alta componente tecnologica, di cui è stato richiesto un ulteriore sviluppo nonché l'insediamento di attività di servizio complementari.

Con delibera consiliare n. 24 del 19.03.2018, è stata adottata la Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico relativa alle aree produttive con cui l'area veniva disciplinata dalla scheda norma del PUA 14.3. A seguito dell'approvazione con delibera consiliare n. 90 del 19.11.2018, pubblicata all'Albo Pretorio fino al 4.01.2019 e sul BURT n. 4 del 23.01.2019, il comparto è stato diviso e la porzione di esso oggetto del presente PUC risulta ora disciplinata dalla scheda norma PUC 14.4.

Il progetto unitario di intervento (PUC), illustrato graficamente nella Tav. 5, prevede la realizzazione di alcuni interventi a completamento e ampliamento di due complessi edilizi esistenti, uno a destinazione industriale, l' altro a destinazione direzionale. L'area del comparto definito dalla scheda norma 14.4 del vigente R.U., con superficie territoriale di circa mq. 96900, comprende la previsione di nuove strade e spazi a parcheggio pubblici, oltre ad una zona di verde pubblico progettata per mitigare l' impatto delle nuove previsioni edilizie con un complesso residenziale esistente di carattere rurale. Per lo stesso motivo la scheda norma impone di preservare la viabilità minore a lato dell' insediamento (via del Pino) da destinare esclusivamente all' accesso al complesso rurale esistente.

La previsione del PUC è contenuta nella Variante al R.U. approvata con Del. 90 del 19/11/2019, definitivamente efficace a partire dal 23/02/2019. L'intervento è disciplinato dalla Scheda norma n° 14.4 (area soggetta a PUC), con l' obiettivo di riorganizzare l' insediamento esistente al fine di consentirne lo sviluppo e l' espansione dell' attività economica di tipo tecnologico-avanzato a basso impatto ambientale.

Il Progetto presentato prevede l' attuazione delle previsioni in 4 lotti funzionali individuati nell' intero comparto urbanistico. Su ciascun lotto, ognuno con una propria estensione fondiaria, si realizzeranno interventi di ampliamento/nuova costruzione, rispettando i valori massimi assegnati per i diversi parametri urbanistici e per le diverse funzioni previste. La tavola 5 ne riporta i limiti con l' ingombro indicativo dei nuovi fabbricati.

Sono stati verificati gli elementi prescrittivi (invarianti di progetto) della scheda norma 14.4. La verifica della qualità architettonica degli interventi sarà garantita in fase di progettazione edilizia (Permesso di Costruire) secondo le prescrizioni della scheda norma.

Il progetto unitario individua infine le opere di urbanizzazione primaria previste dalla scheda norma PUC 14.4 per il comparto urbanistico. Si prevede la realizzazione di una nuova strada centrale all' insediamento e di un' area destinata a parcheggio, nonché una estesa area di verde pubblico attrezzato, di mitigazione degli effetti della nuova edificazione sul contesto agricolo circostante e sul complesso edilizio rurale oggetto di tutela da parte del R.U.

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 Arch. Paolo Pinarelli in qualità di "Responsabile del Procedimento" di approvazione del Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) di cui alla Scheda Norma 14.4 sito in Via Piovola,

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 giugno 2017 è stata definitivamente approvata la variante a carattere redazionale al RU, divenuta efficace decorsi quindici giorni dalla pubblicazione sul BURT n. 32 del 9 agosto 2017;
- Che con Deliberazione Consiglio Comunale n. 90 del 19/11/2018, come integrata dalla Del.C.C. n. 100 del 05/02/2019, è stata approvata la Variante al Regolamento Urbanistico, divenuta efficace a partire dal 23/02/2019;
- della Scheda norma PUC 14.4 del Regolamento Urbanistico vigente;
- della documentazione presentata relativa alla proposta di realizzazione del P.U.C. Scheda Norma 14.4;

TENUTO CONTO che:

- Il P.U.C. in oggetto risulta 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 10/01/2013 n°1 del 2013.
- 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 R.U. vigente contiene la previsione del Progetto Unitario Convenzionato (art. 20bis R.U. e art. 121 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65) di cui alla Scheda norma n. 14.4 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 14.4;
- 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 02/04/2019

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Paolo Pinarelli)