



**COMUNE DI EMPOLI**

---

*Settore Politiche Territoriali  
Servizio Urbanistica*

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO  
IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA  
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PUC 12.10**

# **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 12.10 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;
- 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 quantificazione degli importi derivanti dalla monetizzazione delle dotazioni di standards di parcheggio pubblico non reperiti e realizzati nell' ambito dell' intervento, così come previsto dalla scheda norma 12.10.

## **DESCRIZIONE SINTETICA DELL' INTERVENTO**

Il progetto unitario convenzionato (PUC) prevede la realizzazione di alcuni interventi a completamento di un complesso edilizio esistente a destinazione industriale. L'area del comparto definito dalla scheda norma 12.10 del vigente R.U. comprende anche una porzione su cui è stato realizzato un parcheggio ad uso privato dell' azienda, e di cui se ne prevede il completamento.

La previsione del PUC è contenuta nella Variante al R.U. approvata con Del. 90 del 19/11/2019, in particolare è disciplinata dalla Scheda norma n° 12.10, che ha l' obiettivo di riqualificare e ampliare il complesso edilizio ai fini dello sviluppo dell' attività industriale esistente.

Viene prevista l' attuazione delle previsioni in 3 lotti funzionali (che realizzano in quantità parziale le potenzialità urbanistiche della scheda norma) individuati all' interno del complesso edilizio esistente. Su ciascun lotto, ognuno con una propria estensione fondiaria, gli interventi saranno realizzati rispettando i valori massimi assegnati per i diversi parametri urbanistici. La tavola 5b riporta i limiti dei 3 lotti funzionali con l' ingombro indicativo dei nuovi fabbricati.

Un quarto intervento, non identificato in lotto urbanistico, riguarda la realizzazione, a completamento dell' esistente impianto di depurazione, di due vasche (volumi tecnici) non computati nel progetto di piano come superficie coperta (tav. 4b).

La verifica della qualità architettonica degli interventi sarà garantita in fase di progettazione (Permesso di Costruire) secondo gli elementi prescrittivi della scheda norma.

Il PUC individua infine un' area di verde pubblico prevista dal R.U. ai margini del comparto lungo Via Lucchese, che sarà realizzata e ceduta gratuitamente all' Amministrazione Comunale, a completamento di uno spazio a verde pubblico esistente. Le quantità derivanti dal calcolo delle dotazioni minime di parcheggio saranno monetizzate come previsto dalla scheda norma in base alla Superficie fondiaria dei 3 lotti di intervento.

## **COMPLETEZZA FORMALE DELLA DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA PROPOSTA**

Vista l' istruttoria condotta sulla pratica e preso atto della completezza documentale della richiesta di approvazione di Progetto Unitario Convenzionato, che può ritenersi completa ed 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 PUC e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria correlate, nonché la quantificazione degli importi dovuti a titolo di monetizzazione della dotazione di parcheggio pubblico, e le relative garanzie;

Documentazione allegata:

<b><u>Tav. unica</u></b>	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO - Rendering	<b><u>Prot. 17264 del 14/03/2019</u></b>
<b><u>Tav 1b</u></b>	INQUADRAMENTO GENERALE estratti planimetrici catastali, scheda norma, aerofotografia, grafico di calcolo sup. territoriale	<b><u>Prot. 17264 del 14/03/2019</u></b>
<b><u>Tav 2b</u></b>	STATO ATTUALE – planimetria generale con sovrapposizione del comparto PUC	<b><u>Prot. 17264 del 14/03/2019</u></b>
<b><u>Tav 3b</u></b>	STATO ATTUALE – planimetria generale, verifica SUL e SC esistente	<b><u>Prot. 17264 del 14/03/2019</u></b>
<b><u>Tav 4b</u></b>	STATO VARIATO – planimetria generale, interventi previsti, dimensionamento dei lotti e superfici fondiarie di riferimento	<b><u>Prot. 17264 del 14/03/2019</u></b>
<b><u>Tav 5b</u></b>	STATO VARIATO – planimetria generale, verifica dei lotti urbanistici	<b><u>Prot. 17264 del 14/03/2019</u></b>
<b><u>Tav 6b</u></b>	STATO VARIATO – planimetria generale, lotti urbanistici con interventi di ampliamento	<b><u>Prot. 17264 del 14/03/2019</u></b>
<b><u>Tav 7b</u></b>	STATO VARIATO – planimetria generale, verifica SUL e SC prevista	<b><u>Prot. 17264 del 14/03/2019</u></b>
<b><u>Tav 8b</u></b>	STATO SOVRAPPOSTO Planimetria generale	<b><u>Prot. 17264 del 14/03/2019</u></b>
<b><u>Tav 9b</u></b>	STATO VARIATO – planimetria generale con riepilogo verifiche urbanistiche	<b><u>Prot. 17264 del 14/03/2019</u></b>
<b><u>Tav 10b</u></b>	STATO VARIATO – planimetria generale, applicazione scheda norma	<b><u>Prot. 17264 del 14/03/2019</u></b>
<b><u>Tav 11b</u></b>	STATO VARIATO – calcolo e verifica superfici a parcheggio privato	<b><u>Prot. 17264 del 14/03/2019</u></b>
<b><u>Tav 12a/OU</u></b>	PROGETTO DEFINITIVO OPERE PUBBLICHE DA CEDERE	<b><u>Prot. 15084 del 05/03/2019</u></b>
<b><u>Allegato</u></b>	Relazione tecnica	<b><u>Prot. 17264 del 14/03/2019</u></b>
<b><u>Alleg /OU</u></b>	Computo metrico estimativo delle opere	<b><u>Prot. 16685 del 12/03/2019</u></b>
<b><u>Alleg /OU</u></b>	Relazione tecnica opere pubbliche	<b><u>Prot. 12705 del 25/02/2019</u></b>
<b><u>Allegato</u></b>	Schema di Convenzione	<b><u>Elaborata sulla Bozza prot. 12349 del 22/02/2019</u></b>

## 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 12.10 sito in Via Lucchese,

### 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 12.10 del Regolamento Urbanistico vigente;
- della documentazione presentata relativa alla proposta di attuazione del P.U.C. Scheda Norma 12.10;

#### 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 vigente, e con il Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli vigente;
- 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. 12.10 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 non contiene alcun elaborato di Valutazione degli effetti ambientali, ma che visto che il PUC realizza solo limitati interventi, rispetto alle potenzialità edificatorie ammesse dalla scheda norma, e in ampliamento ad edifici esistenti e all' attività produttiva già presente nel complesso edilizio, si rimanda alla successiva fase del rilascio del Permesso di Costruire la verifica di tali aspetti;
- che non è stato effettuato il deposito della documentazione, relativa alle indagini geologiche legate al progetto di Piano unitario, al competente Ufficio del Genio Civile, in quanto non compreso nell' 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 del Progetto e dello Schema di convenzione 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 19/03/2019

Il Responsabile del Procedimento  
(Arch. Paolo Pinarelli)