



Oggetto: Comune di Empoli (FI) - Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 238 e 252 ter della l.r. 65/2014 - Richiesta di attivazione della Conferenza di copianificazione di cui agli artt. 25 e 26 c.1 lett. b della l.r. 65/2014 per previsioni di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato e delle aggregazioni delle medie strutture di vendita con effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 2023/0259708 del 05/06/2023

Verbale della riunione

Il giorno 13/07/2023, sono convenute e presenti in videoconferenza con collegamento all'indirizzo: <https://spaces.avayacloud.com/spaces/619635310e90064fb2ce200e> le Amministrazioni del **Comune di Empoli**, della **Città Metropolitana di Firenze** e della **Regione Toscana**, chiamate a partecipare alla conferenza di Copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014 di cui alla nota di convocazione della Regione Toscana prot. RT n.0319607 del 03/07/2023.

Per la **Regione Toscana** è presente Stefano Baccelli, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 1432 del 16/11/2020 dal Presidente della Regione;

Per la Città Metropolitana di Firenze, è presente Gianni Nesi del Settore che illustra il parere trasmesso per le vie brevi da Città Metropolitana di Firenze a firma della consigliera delegata alla Pianificazione Monica Marini. Il parere è stata successivamente assunto al protocollo regionale con nota prot. reg. n.0375703 del 03/08/2023;

Per il Comune di Empoli è presente il sindaco Brenda Barnini, la dott.sa Romina Faschi, l'arch. Martina Gracci del Settore Gestione del Territorio - Ufficio Urbanistica. l'arch. Valentina Acquasana

Per il Comune di Capraia e Limite è presente il sindaco Alessandro Giunti;

Per il Comune di Montelupo Fiorentino è presente l'arch. Elena Corsinovi;

Per il Comune di Vinci è presente il sindaco Giuseppe Torchia;

Il Comune di Cerreto Guidi risulta assente

Premessa

Il vigente **Piano Strutturale (PS)** del Comune di Empoli, redatto secondo i disposti della Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n. 5, è stato approvato con Delibera del C.C. n. 43 il 30 marzo 2000, successivamente sottoposto a varianti di minima entità. Il Comune è dotato inoltre di **Regolamento Urbanistico** (il 2° Regolamento Urbanistico) che è stato approvato con D.C.C. n. 72 del 4 novembre 2013.

Il Comune di Empoli ricade attualmente nelle salvaguardie di cui all'art.222 della L.R. 65/2014 essendo ormai scaduto il succitato Regolamento Urbanistico, pertanto l'Amministrazione in questa fase può approvare varianti al R.U. e al P.S. vigenti per opere pubbliche o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 238, o per interventi industriali, commerciali, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 252 ter della l.r. 65/2014. In base a ciò sono state precedentemente approvate varianti minori, localizzative per specifici interventi.

Si ricorda inoltre che il Comune di Empoli con la Delibera G.C. n.185 del 12/11/2018 ha dato avvio al procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale ("un piano per due rive") in veste di capofila, di concerto con i comuni di Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino e Vinci. Nelle date del 04/10/2021 e 01/04/2022 si sono svolte le sedute della conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 in relazione alla previsioni del PSI ricadenti all'esterno del T.U., individuato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014, che comportano nuovo consumo di suolo.

Inoltre il Comune, con Delibera G.C. n. 213 del 24.11.2021 ha avviato anche il procedimento di formazione del Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, la procedura di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e la procedura di conformazione al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT.

In questa fase transitoria verso i nuovi strumenti di pianificazione comunali, il Comune di Empoli si trova nella necessità di predisporre una variante urbanistica alla pianificazione comunale vigente per alcune situazioni che richiedono di una più pronta risposta rispetto ai tempi attualmente stimabili di conclusione del Piano Strutturale e Piano Operativo. Queste esigenze riguardano da una parte le attività produttive (nel senso ampio del termine: industriali, commerciali, direzionali e di servizio), dall'altra le opere pubbliche o le opere private di interesse pubblico, al fine di non penalizzare lo sviluppo del territorio in questa fase transitoria.

Il Comune di Empoli, pertanto, ha deliberato di procedere ad una variante al Piano Strutturale e al regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 238 e 252 ter della l.r. 65/2014 nell'ambito della quale risulta necessario richiedere il preventivo parere della Conferenza di Copianificazione in relazione all'inserimento di alcune previsioni di nuovi impegni di suolo ricadenti all'esterno del T.U. del Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigenti, individuato ai sensi dell'art.224, in quanto strumento previgente alla L.R. 65/2014.

Pertanto con nota prot. Reg. 2023/0259708 del 05/06/2023, il Comune ha richiesto la convocazione della conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, per l'acquisizione del parere vincolante in relazione alle previsioni che comportano la trasformazione di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 224 della legge regionale.

Contenuto della Variante oggetto dell'esame della conferenza di Copianificazione

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, apre i lavori invitando i rappresentanti delle Amministrazioni comunali ad illustrare i contenuti della previsione così come previsto all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Le previsioni della Variante a PS e RU ai sensi degli artt. 238 e 252ter oggetto delle valutazioni odierne riguardano:

- Previsione relativa ad attività produttive di servizio (di cui all'art. 252 ter della l.r. 64/2015): Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro a Castelluccio – nuova area deposito e stoccaggio;
- Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro (Variante ai sensi dell'art.238 della L.R. 65/2014);
- Riqualficazione ed ampliamento di centro ippico, zona Piovola – Villanuova (Variante ai sensi dell'art.238 della L.R. 65/2014) - attualmente l'attività, già esistente, ricade in area agricola, e la variante prevede una nuova destinazione urbanistica più adatta alla funzione presente e al suo potenziamento. La previsione ricade nelle fattispecie di cui all'art.64 c.1 lett. d della L.R. 65/2014;
- Riqualficazione dell'impianto per la pesca sportiva a Castelluccio (Variante ai sensi dell'art. 238 della l.r. 64/2015) - attualmente l'attività esistente ricade in area agricola, e la variante prevede una nuova destinazione urbanistica più adatta al tipo di servizio che svolge e al suo potenziamento. La Previsione ricade nelle fattispecie di cui all'art.64 c.1 lett. d della L.R. 65/2014.

L'Amministrazione di Empoli nella documentazione inviata ai fini della presente Conferenza ha evidenziato che le due delle previsioni sottoposte alle odierne valutazioni sono già state oggetto di valutazione da parte Conferenza di Copianificazione nell'ambito del procedimento di formazione del PSI in quanto ricadenti all'esterno del T.U. individuato, in quel caso, ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014, e nello specifico:

- La previsione 1 (ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro a Castelluccio), esaminata nella seduta del 04/10/2021 nell'ambito delle previsioni intercomunali del PSI di carattere produttivo;
- La previsione 2 di potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro, esaminata in data 04/10/2021 con riferimento alle previsioni intercomunali del PSI di attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico.

La **Conferenza, vista** la documentazione predisposta ai fini della Conferenza di cui alla nota di trasmissione del Comune di Empoli prot. RT n. 0324269 del 05/07/2023, costituita da:

- relazione esplicativa delle previsioni;
- album delle previsioni.

procede all'esame delle previsioni delle previsioni ricadenti all'esterno del T.U. del Regolamento Urbanistico di Empoli, individuato ai sensi dell'art.224, oggetto della richiesta.

1. Previsione relativa ad attività produttive, commerciali e di servizio (di cui all'art. 252 ter della l.r. 64/2015):

Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro a Castelluccio – nuova area deposito e stoccaggio

La variante al P.S. e al R.U. recepisce una richiesta derivata da un contributo al redigendo Piano Strutturale Intercomunale, consistente nel consolidamento dell'area produttiva di Castelluccio, in continuità con il tessuto produttivo esistente. L'area interessata dall'intervento ha una finalità legata allo sviluppo dell'economia circolare, in quanto sono presenti attività di smaltimento ecologico di rifiuti e riciclo di importanza nazionale. Allo stato attuale lo stabilimento Zignago occupa una superficie di circa 150.000 mq con una superficie coperta di 60.000 mq e l'aumento della domanda di contenitori in vetro si riflette nel progetto sviluppo dell'azienda che prevede l'incremento della capacità produttiva mediante la realizzazione di un nuovo forno e l'implementazione di tre ulteriori linee di produzione nell'attuale zona classifica dal R.U. vigente come D1/C (ambiti della produzione compatta – zona di completamento), ai sensi degli artt. 64, 65, 65.3 delle N.T.A. del R.U. La realizzazione del nuovo forno, all'interno del complesso esistente dove sono localizzati gli attuali magazzini di stoccaggio, richiede la necessità di reperire nuovi spazi a magazzino in adiacenza allo stabilimento esistente.

La previsione oggetto di Variante prevede quindi un ampliamento del comparto industriale ad ovest dell'attuale piattaforma produttiva esistente, corredato dagli opportuni standard di legge e opere complementari, tra cui una nuova viabilità pubblica che congiunga via del Castelluccio con via Val d'Elsa (S.P. 10). La scelta di ampliare lo stabilimento ad Ovest, costituisce l'occasione per ricostruire e valorizzare i corridoi ecologici esistenti, anche ai fini di mitigare gli effetti della nuova previsione, e di contribuire ad una complessiva riqualificazione della piattaforma attraverso l'impiego, nei nuovi fabbricati e nelle aree di pertinenza, di sistemi e tipologie tipiche delle APEA.

La SE massima di previsione per i nuovi fabbricati a destinazione magazzini/logistica a servizio del complesso esistente è di circa 60.000 mq. (sE o SC) Trattandosi del completamento del tessuto produttivo esistente, le nuove volumetrie dovranno essere necessariamente collocate in continuità con il tessuto esistente e inoltre dovrà essere mantenuta la tipologia di azienda esistente legata al riciclo dei materiali.

Rilievi

Preso atto che la previsione è stata già oggetto di valutazioni da parte della Conferenza nell'ambito del procedimento di redazione del PSI, in cui è prevista la strategia di ampliamento dell'area produttiva di Castelluccio con direttrice Est-Ovest per un massimo di SE pari a mq. 80.000, e che le indicazioni/indirizzi della documentazione predisposta ai fini della presente seduta sono sostanzialmente coerenti con tale strategia, La Regione chiede all'amministrazione di precisare che il dimensionamento previsto dalla Variante al R.U. dovrà essere sottratto al dimensionamento previsto dal PSI al momento dell'adozione di quest'ultimo.

La **Conferenza** ritiene inoltre opportuno che le "*Indicazioni*" e "*Mitigazioni e adeguamenti ambientali*" di cui all'elaborato "*Album esplicativo delle previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione*", siano trasferite in apposita scheda norma del R.U. sotto forma di prescrizioni per il successivo strumento attuativo (Piano Attuativo).

Il **Comune di Empoli**, con riferimento alla previsione di nuova viabilità pubblica che congiunga via del Castelluccio con via Val d'Elsa (S.P. 10) come opera complementare all'intervento produttivo precisa che l'Amministrazione, dopo aver valutato l'inserimento di un corridoio infrastrutturale per tale viabilità in quanto possibile accesso alternativo all'area e soluzione di alcune criticità infrastrutturali locali, ha riscontrato che tale proposta oltre ad essere poco funzionale all'intervento ha sollevato perplessità in fase di condivisione con la cittadinanza da parte dei residenti dell'area. Il Comune dichiara pertanto l'intenzione di stralciare tale previsione dalla Variante prevedendo l'accesso alla nuova zona logistica dall'interno dell'area di pertinenza del complesso industriale esistente.

2. Previsioni di opere pubbliche o private di interesse pubblico (di cui all'art. 238 della l.r. 64/2015):

Riqualificazione di centro ippico – Villanova

Attualmente l'area è inserita nel R.U. in zona agricola (*Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola*, disciplinate dall'art. 77 delle NTA del R.U.) e tale destinazione d'uso non risulta pienamente conforme all'attività. La Variante al R.U. al fine di riconoscere l'attività in essere ai sensi dell'art.64 c.1 della L.R. 65/2014 ("*ulteriori aree*

che pur non ospitando attività agricole non costituiscono territorio urbanizzato") intende modifica della *Carta dello Statuto dei Luoghi* allegata al Piano Strutturale, per quanto riguarda l'individuazione delle *aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola*. La Variante riconosce l'esistenza di fatto, nell'area del centro ippico esistente, di una attività distinta da quella agricola. A ciò si aggiunge, per il suo potenziamento (circa 2.000 mq di SE), l'espansione dell'area del centro ippico verso sud, comprensiva di pista ciclo-pedonale lungo via della Piovola, prevista anche dal P.U.M.S. comunale. Anche l'area a sud del centro esistente è attualmente classificata dal R.U. come zona agricola. La Variante, pertanto, prevede una più consona destinazione urbanistica per l'area del centro ippico e del relativo ampliamento, riconoscendola come un'attività di servizio/sportiva in territorio rurale (ex art.64 comma 1 lett.d), in attuazione degli obiettivi prefissati.

Rilievi

Non si rilevano criticità in relazione alla previsione. La **Conferenza** ritiene opportuno che le "indicazioni" e "mitigazioni ambientali di cui alla scheda di Copianificazione siano introdotti nella disciplina della Variante (scheda norma) come prescrizioni.

3. Previsioni di opere pubbliche o private di interesse pubblico (di cui all'art. 238 della l.r. 64/2015): Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro – Empoli Calcio

In località Monteboro, nella zona rurale a sud di Empoli, si trova attualmente un centro sportivo che il R.U. classifica come *Ambito di attrezzature e servizi-verde sportivo*, normato dagli artt. 80-86 delle NTA del R.U.. La proprietà richiede, per ampliare i servizi offerti, di allargare l'area dedicata a verde sportivo in limitrofe aree di proprietà attualmente a destinazione agricola, per la realizzazione di altri campi da gioco e manufatti di servizio per complessivi 2.950 mq. Parte delle aree di proprietà, ad esempio le aree boscate vincolate ai sensi dell'art.142 c.1 lett g) del D.Lgs. n.42/2004, non saranno oggetto di intervento edilizio ma vi saranno valutati eventuali interventi di manutenzione e ripristino ambientale.

Rilievi

Come premesso la previsione è già stata oggetto dell'esame della Conferenza di Copianificazione del 04/10/2021 con esito positivo e risulta coerente con quanto emerso in tale sede. Si conferma la necessità che le indicazioni e misure di mitigazione contenute nella scheda di Pianificazione entrino a far parte della scheda norma della Variante al RU con particolare riferimento a:

- Collocare per quanto possibile le nuove volumetrie in continuità con l'esistente;
- Tutelare le visuali paesaggistiche verso il territorio aperto;
- Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

Si ritiene inoltre opportuno che la Variante prescriva la redazione di progetto urbanistico unitario esteso a tutta l'area che includa anche le aree boscate vincolate ed il corridoio ecologico esistente anche al fine di garantirne la tutela attraverso specifiche prescrizioni.

4. Previsioni di opere pubbliche o private di interesse pubblico (di cui all'art. 238 della l.r. 64/2015): Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio – Lago Ulivi

L'attuale invaso idrico in zona Castelluccio ospita le gare della Federazione Italiana di Pesca Sportiva affiliata al CONI. Il lago e l'area circostante sono però in zona agricola, con limitate possibilità di intervento: ad esempio l'art. 75.3 sexies delle NTA – *Manufatti per la pesca sportiva ed amatoriale*, limita le possibilità costruttive a determinati manufatti. La Federazione ha chiesto per mezzo della proprietà di poter realizzare alcune strutture di supporto all'attività di pesca sportiva, al fine di rendere l'impianto più adatto alle gare ufficiali che vi si tengono. Con la Variante al R.U. si intende riconoscere l'attività in essere ai sensi dell'art.64 c.1 lett. d della LR 65/2014 come attività distinta da quella agricola compatibile con il territorio rurale nonché consentire alcuni interventi di riqualificazione dell'impianto e di miglioramento dei servizi (nuovo edificio di servizio per 200 mq. di SE)

Rilievi

Non si rilevano criticità in relazione alla previsione. La **Conferenza** ritiene opportuno che le "indicazioni" e "mitigazioni ambientali di cui alla scheda di Copianificazione siano introdotti nella disciplina della Variante (scheda norma) come prescrizioni.

La Conferenza

Visto il parere della Città Metropolitana di Firenze trasmesso con nota prot. n.0375703 del 03/08/2023 allegato al presente verbale quale parte integrante;

Fermo restando le ulteriori valutazioni ed approfondimenti nel proseguo dell'iter procedurale dello strumento di pianificazione territoriale,

esprime le seguenti conclusioni

La Conferenza ritiene che le previsioni siano coerenti con quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014 con le seguenti raccomandazioni:

- che le "*Indicazioni*" e "*Mitigazioni e adeguamenti ambientali*" di cui all'elaborato "*Album esplicativo delle previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione*", siano inserite nelle schede norma/disciplina degli interventi del R.U. sotto forma di indirizzi e prescrizioni per i successivi piani attuativi o interventi diretti.

Il Presidente Assessore Stefano Baccelli _____

Il legale rappresentante del Comune di Empoli _____