



Comune di Empoli

Settore III Politiche Territoriale

Servizio Urbanistica

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
SITO NELLA FRAZIONE DI SAN DONATO IN VAL DI BOTTE
DEL COMUNE DI EMPOLI
SCHEDA NORMA 13.2 DEL 2° REGOLAMENTO URBANISTICO**

Relazione accompagnatoria del Responsabile del Procedimento

art. 33 LR 65 del 2014

Documento redatto da:
Arch. Andrea Bonatti

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 Recupero del patrimonio edilizio ex Art. 119 L.R. n. 65/2014, in attuazione della Nuova scheda Norma del Regolamento Urbanistico PUA 13.2, in località San Donato in Val di Botte 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 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 DELLA PROPOSTA

L'area interessata dall'intervento ricade nella UTOE n.13 – La Collina, del Piano Strutturale.

L'area oggetto di intervento, di forma irregolare, si trova nella porzione di territorio comunale posto a sud-est del capoluogo nella frazione di San Donato in Val di Botte, nelle immediate vicinanze dell'abitato di Villanuova, fra le località di Sammontana e Piazzano, all'interno della quale è inserito un complesso immobiliare costituito da una villa e dei fabbricati ex rurali.

Il complesso immobiliare ricade in una zona individuata, nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale, come "area agricola di interesse primario" (art 78 Norme).

Il complesso immobiliare è soggetto per intero al grado di protezione 1 ex art. 100 delle Norme di RUC.

L'area di sedime del fabbricato e l'ambito pertinenziale a giardino, risultano inseriti all'interno dell'ambito di tutela art. 103 R.U., siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale.

Per il complesso sono individuabili 3 gruppi di edifici distinguibili per epoca di costruzione, valore storico testimoniale e valenza architettonica.

Nello specifico vengono individuate nel complesso immobiliare tre parti ben distinte:

- la casa padronale
- casa del fattore
- altri edifici

La proposta di piano di recupero, di iniziativa privata, in variante al Regolamento urbanistico, consiste nel recupero di un organismo edilizio precedentemente utilizzato come sede di attività agricola per la produzione e la lavorazione del vino.

La destinazione prevalente attuale è quella residenziale e il complesso risulta da anni inutilizzato.

Obiettivo generale della proposta di intervento è quello del totale recupero degli immobili a fini residenziali attraverso una serie di interventi che vanno da restauro conservativo alla parziale demolizione e contestuale ricostruzione, diversamente configurata, di una parte di volumetrie, prive di valore storico testimoniale.

Gli edifici di grado di protezione 1, ai sensi del citato art. 100 del Ruc, sono gli edifici notificati ai sensi Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, gli edifici di notevole valore storico ed artistico, e di cui interessa la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna.

Il complesso immobiliare in oggetto non risulta però tra quelli notificati ai sensi Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e presenta parti che non possono essere considerati di notevole valore storico ed artistico, per la loro natura diacronica e morfologica.

Attualmente la salvaguardia si presenta in maniera indifferenziata su quasi tutto il complesso immobiliare, anche se alcune parti risultano evidentemente aggiunte in epoca più recente e non meritevoli di specifica conservazione.

Per gli edifici in oggetto, non notificati, il Regolamento urbanistico consente interventi fino al grado di intervento A2 di cui all'art. 18.10.2 del vigente Regolamento urbanistico.

L'area di sedime degli edifici e le relative pertinenze sono inoltre inserite nell'ambito di tutela di cui all'art. 103 del vigente Regolamento urbanistico.

Si tratta di aree prevalentemente inedificate in cui sistemazioni, arredi e percorsi, esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio.

Per queste aree è prescritta la conservazione degli elementi caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale.

Gli interventi sono proposti *"...allo scopo di assicurare la piena utilizzazione degli organismi edilizi nell'ambito di un progetto organico..."*, con l'obiettivo di assicurare la conservazione degli elementi architettonici di pregio e dell'impianto distributivo generale, il superamento della attuale perimetrazione, prevedendo ambiti di intervento differenziati.

L'intervento di recupero proposto si attua mediante un insieme sistematico di opere che vanno dal Risanamento conservativo e ristrutturazione conservativa, per il nucleo principale del complesso, alla ristrutturazione edilizia non conservativa (demolizione e ricollocazione) per i corpi di fabbrica privi di una valenza storico testimoniale.

Nello specifico:

- a) interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione conservativa, riguardanti la Casa Padronale (edificio A) e alla Casa del Fattore (edificio B);
- b) interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, limitatamente all'Ex-Tinaia (edificio D), al Deposito (edificio C) e all'ex-imbottigliamento (edifici E e F).

Contestualmente viene proposto il cambio di destinazione delle attuali parti destinate a magazzini, depositi e laboratori, in residenza.

L'ipotesi di ricollocazione delle volumetrie demolite in parziale sopraelevazione di quelle esistenti porterà ad una riduzione della superficie coperta e utile lorda attuale.

In nessun caso si verificherà un incremento del consumo di suolo in edificato.

La maggior parte delle unità abitative derivate avranno una superficie utile lorda superiore agli 80 mq.

La descrizione dettagliata degli interventi proposti è rappresentata nella documentazione presentata e allegata all'istanza.

La documentazione presentata ha permesso di individuare le varie consistenze e il loro effettivo valore testimoniale.

Il progetto finale permette di apprezzare una coerenza generale senza pregiudicare gli elementi caratterizzanti.

COMPLETEZZA FORMALE DEGLI ELABORATI DEPOSITATI A CORREDO DELLA PROPOSTA

Relativamente alla documentazione depositata, come integrata in seguito dell'istruttoria condotta risulta completa e non sono pertanto necessarie ulteriori integrazioni documentali o approfondimenti.

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 relative alle reti di allacciamento ai pubblici servizi e di esclusiva funzionalità al Piano di recupero nonché la loro computazione in termini di spesa da sostenere
- b) La quantificazione degli standards urbanistici in termini di superfici che saranno monetizzate e le relative garanzie finanziarie a favore del Comune.;
- c) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni degli interventi;
- d) l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;
- e) la suddivisione del piano in più unità minime di intervento tra loro funzionalmente coordinate;
- f) 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;
- g) 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;
- h) 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. 119 della L.R. n. 65/2014
- i) 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;
- j) la normativa tecnica di attuazione;
- k) la relazione di fattibilità idraulica geologica e sismica.

La documentazione relativa al Piano attuativo si compone di elaborati grafici, relazioni, attestazioni e dichiarazioni.

A seguito dell'istruttoria condotta sono state richieste alcune integrazioni e adeguamenti della documentazione presentata.

Verificata la rispondenza dell'intera documentazione ai contenuti minimi richiesti dalle norme vigenti e necessari all'iter istruttorio per giungere ad una proposta motivata, si ritiene la proposta di Piano precedibile.

Si specifica che non risulta necessaria 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.

RILIEVI DI CARATTERE GENERALE

Non sono previste opere di urbanizzazioni da attuarsi contestualmente al Piano di recupero, se non quelle strettamente necessarie e funzionali al comparto, non è necessaria la verifica di congruità degli aspetti quantitativi, qualitativi ed economici da parte del Servizio tecnico LL.PP del Comune a cui è stato comunque richiesta l'espressione di un proprio parere di competenza.

La fase di attuazione dovrà essere preceduta dal rilascio degli atti abilitativi, dall'approvazione in linea tecnica del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazioni per gli allacciamenti alla rete, da concordarsi con gli uffici competenti del Comune e da allegarsi come progetto esecutivo.

Nella realizzazione di dette opere dovranno essere osservate tutte le prescrizioni impartite negli atti di assenso comunque denominati degli enti gestori e del Comune.

Le norme tecniche di attuazione del Piano specificano le invarianti di progetto.

Il titolare di un permesso di costruire o l'attuatore del piano di lottizzazione si obbliga a realizzare direttamente anche le opere di urbanizzazione primaria ad esclusivo servizio del Piano di recupero compreso l'eventuale collegamento funzionale alle urbanizzazioni esistenti, a proprio totale carico, senza che possa essere avanzata la richiesta, da parte del medesimo Soggetto proponente, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, come meglio sarà precisato e stabilito dalla convenzione urbanistica che disciplinerà attuazione del Piano di recupero.

Pertanto il Soggetto attuatore, in sede di atti abilitativi relativi ai fabbricati, non potrà richiedere lo scomputo delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione dovuti come contributo di partecipazione ai costi di trasformazione del territorio.

.Gli elementi prescrittivi di tale progetto sono contenuti all'interno delle Norme tecniche di attuazione del piano.

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;
- l'individuazione delle tipologie d'intervento;
- la qualificazione tecnica e compatibilità ambientale del progetto;
- le invarianti tipologiche

Il Piano non prevede la formazione lotti edificabili.

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

DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO:

a) Superficie Territoriale (St): 6786,00 mq

b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

In riferimento all'intera Sul a destinazione residenziale di 1433,82 mq avremo

i. Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- aree a verde: 430,15 mq
 - parcheggi pubblici: 143,38 mq
 - ii. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: 310,66 mq
- In riferimento alla sola Sul oggetto di cambio d'uso di 563,00 mq avremo
- i. Superficie per opere di urbanizzazione primaria:
 - aree a verde: 169,17 mq
 - parcheggi pubblici: 56,30 mq
 - ii. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: 122,18 mq

Ferme restando le quantità minime di parcheggio privato di cui all'art. 15 delle NTA del RU, per la destinazione residenziale dovrà essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq di SUL e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare.

PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI DI PROGETTO:

- a) Superficie utile lorda S.U.L. 1.433,82 mq
- b) Rapporto di Copertura Fondiario $R_c = 0,11$
- c) Altezza massima H = Altezza fabbricati esistenti
- d) Numero massimo di piani fuori terra $N^\circ = 3$
- e) Distanza minima dei fabbricati dai confini $D_c = 5m$
- f) Distanza minima tra fabbricati $D_f = 10m$

La verifica della proposta rispetto ai parametri dimensionali ammessi è stata condotta in sede di apposita istruttoria urbanistico edilizia dove non sono emersi contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti o giuridici amministrativi.

L'istanza è stata pertanto ritenuta idonea per essere sottoposta agli organi competenti per le successive approvazioni.

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

L'area presenta i seguenti elementi di pericolosità rilevati dalle indagini allegato al regolamento urbanistico vigente:

- a) Pericolosità Geologica: G.2/G3 Pericolosità geologica da media ad elevata.
- b) Pericolosità Idraulica: I.1 (Pericolosità idraulica bassa o nulla);
- c) Pericolosità Sismica: S.2 (Pericolosità sismica locale media).

Da cui conseguono le relative fattibilità:

- a) Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica F3, Fattibilità condizionata alla realizzazione di indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica del terreno. 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 funzione della tipologia di intervento.
- b) Condizioni di Fattibilità Idraulica F1, Fattibilità senza particolari limitazioni.
- c) Condizioni di Fattibilità Sismica F2, Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

Concordemente a quanto stabilito dall'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e del Regolamento approvato con D.P.G.R. 25-10-2011, n. 53/R, prima dell'adozione del Piano attuativo dovrà essere effettuato il deposito presso il Genio Civile delle indagini geologico tecniche.

Considerate le condizioni di pericolosità/fattibilità delle aree comprese nel Piano attuativo, le indagini da depositare risulteranno soggette a controllo obbligatorio ai sensi dell'art. 7 del Regolamento 53/R.

Pareri

Per la proposta di Piano di Recupero sono stati richiesti i seguenti pareri:

- 1) e-distribuzione parere E-DIS-26/04/2017-0257724 (energia elettrica)
- 2) Acque Spa, parere rete idropotabile Prot. 0075255/17 del 12/06/2017
- 3) Acque Spa, parere rete fognature Prot. 0075255/17 del 12/06/2017
- 4) Acque Spa, Nulla Osta Preventivo rete fognaria 08/01/2015 prot. 795/2015
- 5) Toscana Energia, parere per la rete gas Prot. 4856 del 02/03/2017
- 6) TIM, parere per la rete telefonica PNL 062557 del 19/01/2017, verbale sopralluogo del 02/10/2017

A detti pareri, opportunamente aggiornati nell'ipotesi di inizio lavori oltre il termine di validità prescritto in ciascun parere, ai quali il proponente il Piano dovrà riferirsi nella progettazione esecutiva.

Non sussistono condizioni che pregiudichino la fattibilità dell'intervento anche se si segnala la necessità di realizzare, a cura e spese del proponente le reti di collegamento necessarie.

Non sussistendo nell'area condizioni di potenziale rischio archeologico, non è necessario il recepimento del parere preventivo da parte del MIBACT-SBA TOS ARC. Resta ferma la legislazione vigente nel caso, durante i lavori, si verificassero dei ritrovamenti nel sottosuolo.

Preso atto della natura dello strumento di pianificazione si è verificato che sull'area non sussistono particolari condizioni di carattere, ambientale o di pregiudizio per la salute pubblica che non siano stati già valutati, non risultano necessari altri specifici atti d'assenso.

Sono stati richiesti inoltre i seguenti pareri:

- Comune di Empoli Settore Lavori pubblici, parere richiesto in data 15/11/2017 prot. 72086

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 di cui al Titolo I bis art. 5 ter del Regolamento urbanistico, si ritiene che il piano di recupero sia stato opportunamente valutato nell'avvio del procedimento per la formazione della Variante al Regolamento urbanistico di cui alla deliberazione Giunta comunale n. 21 del 10/02/2016 denominata "Avvio del procedimento art. 17 LRT 65/2014 e avvio del procedimento di VAS art. 7 LRT 10/2010. Variante al RU e contestuale P.d.R. di complesso immobiliare denominato fattoria di San Donato Val di Botte".

Il Regolamento urbanistico del Comune di Empoli, definitivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013, è stato sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) conformemente a quanto disposto dal titolo II del dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza).

La decisione finale, costituita dal provvedimento di approvazione del Regolamento urbanistico, dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi, è stata assunta con 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).

Per la variante al Regolamento urbanistico e le azioni conseguenti, è stato necessario procedere con la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art.14 della L.R. n.65/2014.

La verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della Variante al RU è stata svolta in applicazione della L.R.T. 65/2014, della L.R.T. 10/2010 e s.m.i. e del DLgs 152/2006 e s.m.i. e finalizzata a valutare la significatività degli effetti ambientali di cui all'art.22 della stessa legge.

In particolare, ai sensi dell'Art. 5 - Ambito di applicazione, comma 3, lettera a della L.R.T. 10/2010 è stato predisposto il Documento preliminare avente i requisiti e i contenuti del documento di cui all'Art.22 - Procedura di verifica di assoggettabilità della medesima L.R.T. 10/2010.

Il Documento preliminare illustra i contenuti strategici e le azioni della Variante al RU e contiene le informazioni ed i dati necessari all'accertamento degli impatti e degli effetti significativi sull'ambiente delle previsioni della Variante stessa ed illustra i criteri per l'impostazione del Rapporto Ambientale nel caso in cui l'esito della verifica di assoggettabilità portasse alla necessità, per la Variante al RUC, di Valutazione ambientale strategica.

Ai sensi dell'art.17 co.2, della L.R. 65/2014, l'avvio del procedimento di variante è stato effettuato contemporaneamente all'invio del documento preliminare di VAS.

L'art. 12, comma 6, del D.Lgs. 152/2006 prescrive che la verifica di assoggettabilità a VAS, relativa a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 o alla VAS di cui agli artt. da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

Inoltre l'Art. 5bis, c. 2, della L.R.T. n. 10/10 si specifica che "in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi di cui all'articolo 65 della l.r. 1/2005 (ora L.R.T. n. 65/2014 con specifico rinvio all'art. 14 della stessa) , nonché i piani di livello attuativo, comunque denominati, che non comportano varianti ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali."

Resta fermo, per specifica previsione di legge e per quanto disposto dal vigente RUC, che la verifica di assoggettabilità a VAS relativa a modifiche di piani già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati.

E' risultato pertanto necessario valutare, 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.

Rispetto alle valutazioni ambientali strategiche già effettuate in sede di approvazione del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico, risultano cogenti le discipline e le salvaguardie derivanti dai seguenti atti che si sono formati successivamente:

- a) Deliberazione del consiglio provinciale n. 1 del 10/01/2013 "Approvazione del Procedimento di revisione del Piano territoriale di coordinamento provinciale";
- b) Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37 "Approvazione dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico";
- c) Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio".

Tali verifiche hanno permesso di stabilire che non sussistono effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

Dalla verifica compiuta sui contenuti di norme, discipline e prescrizioni sopravvenute dall'approvazione del 2° RUC, confrontata con le azioni previste nel piano attuativo in oggetto, emerge che:

- a) non sono stati introdotti ulteriori effetti sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati;
- b) non sono stati inseriti elementi di tutela ambientale che vadano a implicare profili di incoerenza del piano attuativo rispetto a strumenti normativamente sovraordinati;
- c) non si producono ulteriori effetti significativi sull'ambiente rispetto a quanto già valutato con la VAS del 2° RUC, e pertanto non è necessario attivare i relativi nuovi procedimenti.

Nella Variante e nel Piano di recupero non sono presenti immobili e le aree: indicati all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 del Codice dei Beni culturali o aree indicate all'articolo 142 (tutela ex lege Galasso) del Codice.

Con determinazione dirigenziale Comune di Cerreto Guidi n. UR 6 del 11/07/2016 l'Autorità competente in materia ambientale, a seguito delle verifiche condotte, ha stabilito di escludere da Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.lgs 152/2006 e L.R. 10/2010 la proposta di variante ed il Piano di recupero.

Si da pertanto atto che sussistano i presupposti per 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.T. n. 10/10 e dell'art. 14 della L.R.T. n. 65/2014.

A tal fine le prescrizioni riferibili al Piano attuativo in oggetto, unitamente a quelle derivanti dalle valutazioni ambientali effettuate, sono contenute nelle Norme di attuazione allegate allo stesso, al fine di costituirne il quadro di riferimento normativo per la fase attuativa degli interventi edilizi previsti.

STANDARDS E MONETIZZAZIONE

L'attuazione del Piano di recupero non prevede la cessione al comune di aree per standards.

Preso atto che nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e parcheggio pubblico e valutato che gli interventi riguarderanno un contesto inserito nell'ambito del territorio aperto, l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68) risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, la quantità non cedute dovranno essere monetizzate. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

Per il Piano di recupero in oggetto sono richieste le seguenti dotazioni (Art. 14.1 Norme):

- a) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:
 - aree a verde 9,00 mq/ab
 - parcheggi 3,00 mq/ab
- b) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:
 - aree per l'istruzione 4,50 mq/ab
 - aree per attrezzature di interesse collettivo 2.00 mq/ab

Totale a) + b) 18,50 mq/ab

In riferimento all'intera Sul a destinazione residenziale di 1433,82 mq avremo

N. Ab. = 47 (1433,82 /30)

- iii. Superficie per opere di urbanizzazione primaria:
 - aree a verde: 430,15 mq
 - parcheggi pubblici: 143,38 mq
- iv. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: 310,66 mq

In riferimento alla sola Sul oggetto di cambio d'uso di 563,00 mq avremo

N. Ab. = 18.79 (563,90/30)

- iii. Superficie per opere di urbanizzazione primaria:
 - aree a verde: 169,17 mq
 - parcheggi pubblici: 56,30 mq

iv. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: 122,18 mq

In tale ipotesi il valore da attribuire alle aree sarà influenzato dalle potenzialità edificatorie delle diverse zone in cui si sarebbe collocata la dotazione, con la necessità di individuare il prezzo di mercato delle aree, su un territorio economicamente simile a quello di applicazione dell'istituto della monetizzazione.

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

Le verifiche di fattibilità delle condizioni dell'art. 15 del Regolamento urbanistico, riferite alle dotazioni di parcheggio privato da prevedere sono risultate adeguatamente dimostrate relativamente al grado di dettaglio del Piano attuativo.

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.

Preso atto dell'Avvio del procedimento ex art. 17 della L.R. n. 65/2014 di cui alla Deliberazione Giunta Comunale n. 21 del 10/02/2016 "Avvio del procedimento art. 17 LRT 65/2014 e avvio del procedimento di VAS art. 7 LRT 10/2010. Variante al RU e contestuale P.d.R. di complesso immobiliare denominato fattoria di San Donato Val di Botte."

Preso altresì atto che in conseguenza al citato avvio non sono pervenuti, nel percorso di formazione della variante e di valutazione degli effetti ambientali, pareri e contributi dei soggetti specificati nel sopradetto avvio, al fine di acquisire gli apporti tecnici e conoscitivi, volti a definire il quadro di riferimento preliminare e l'ambito delle verifiche da condurre, nonché quelli da consultare ai sensi dell'art. 18, della L.R.T. 10/2010.

Preso in fine atto che l'Avvio del procedimento conteneva le verifiche di coerenza con la pianificazione sovraordinata, si ritiene ulteriormente di verificare la proposta in riferimento:

- al 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. Con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013;
- 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;
- della documentazione presentata relativa alla proposta di Piano di Recupero.

Al fine di poter attuare tutti gli interventi previsti è necessario considerare un abbassamento del grado di protezione per le parti prive di valore storico testimoniale consentendo ambiti di intervento differenziati, fino alla ristrutturazione ricostruttiva.

Per il complesso principale della villa si prevedono interventi che assicurano la conservazione degli elementi architettonici di pregio e dell'impianto distributivo generale.

La variante urbanistica, avviata con procedimento di cui all'art. 17 della L.R. 65/2014, costituirà presupposto per l'attuazione degli interventi proposti dal Piano di recupero.

Il vigente Regolamento urbanistico non contiene la previsione del Piano di recupero di iniziativa privata (art. 119 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65) qui proposta.

La nuova previsione di un piano attuativo non previsto dal vigente Regolamento urbanistico comporta la necessità di una apposita variante al Regolamento urbanistico che ne preveda l'attuazione. Tale variante dovrà essere adottata contestualmente al Piano di Recupero ai sensi della LRT 65/2014, art. 222 e art. 107 comma 3.

La variante allo strumento urbanistico comunale vigente è preordinata al piano attuativo necessario per il recupero del complesso ex agricolo ed ha come obiettivo principale quello di individuare correttamente e alla scala adeguata

termini, modalità e luoghi dell'intervento di recupero delle volumetrie esistenti, della riqualificazione paesaggistica delle aree interessate dalle trasformazioni e di quelle ad esse limitrofe.

Il Regolamento urbanistico si attua, oltre per mezzo dei c.d. "interventi diretti", attraverso Piani Urbanistici Attuativi (ex art. 107 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65) disciplinati da schede norma (PUA); le schede definiscono obiettivi, parametri dimensionali e destinazioni ammesse.

Il Regolamento urbanistico stabilisce, inoltre con priorità, i comparti da assoggettare obbligatoriamente a Piano di Recupero.

Ulteriori richieste d'intervento, relative ad aree da recuperare, possono essere avanzate anche dai privati ai sensi dell'art. 63 delle Norme di attuazione del RUC (Norme), il quale stabilisce modalità, prescrizioni e parametri urbanistici per la formazione dei Piani di Recupero di iniziativa privata.

La ri-perimetrazione della salvaguardia comunale comporta la variazione del Regolamento urbanistico vigente ed in particolare delle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento".

La variazione della perimetrazione del grado di protezione degli edifici, conferma la necessità della procedura di variante urbanistica del Regolamento urbanistico.

La coerenza del Piano di recupero in oggetto è stata valutata dalla Variante urbanistica propedeutica, in base alla Deliberazione del consiglio provinciale n. 29 del 20/02/2012 "Adozione del Procedimento di revisione del Piano territoriale di coordinamento provinciale" (PTCP). Pertanto, preso atto della successiva Deliberazione del consiglio provinciale n. 1 del 10/01/2013 "Approvazione del Procedimento di revisione del Piano territoriale di coordinamento provinciale".

Non si ravvisano rispetto ad essa modifiche che possano definire profili di incoerenza sia rispetto a quanto stabilito nello statuto del territorio sugli insediamenti nel territorio rurale e al loro recupero formale e funzionale.

La coerenza del Piano di recupero in oggetto previsto dal 2° Regolamento urbanistico è stata valutata è stata valutata dalla Variante urbanistica propedeutica in base alla Deliberazione del Consiglio regionale 24 luglio 2007, n.72 "Approvazione del Piano di indirizzo territoriale" (PIT). Pertanto, preso atto della successiva Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37 "Approvazione dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico", si ritiene necessario verificare la coerenza interna del Piano di recupero in oggetto con gli indirizzi, obiettivi, direttive, prescrizioni e salvaguardie eventualmente applicabili all'ambito considerato.

Visto che il Piano attuativo non ricade in alcuno degli ambiti di tutela dei Beni paesaggistici:

- non risulta pertanto necessaria la verifica degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR relative alla disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, Scheda d'ambito – Ambito n. 5 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore.
- non risulta necessaria l'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo 2 –CAPO VII Art. 23 – Disposizioni transitorie, comma 3.

Le valutazioni condotte nell'ambito delle verifiche di assoggettabilità a VAS del Piano hanno considerato anche il perseguimento dell'insieme degli obiettivi generali e disposizioni del PIT/PPR

Dalla carta dello Statuto dei Luoghi del Piano strutturale comunale vigente risulta che il Piano di recupero in oggetto rientra nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola così come 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).

La proposta di Piano di recupero in oggetto non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, in quanto l'intervento proposto riguarda manufatti edilizi legittimamente realizzati, è effettuato a parità della SUL esistente e con un minor impegno di superficie coperta finale, rispetto a quella esistente e si esplica sul resede dell'edificio attuale.

Non risulta pertanto necessaria l'attivazione della Conferenza di copianificazione in quanto la proposta non genera nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato e non riguarda la previsione di grandi strutture di vendita.

Trattandosi di un intervento posto nel territorio rurale è stato necessario verificare 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.

L'iter istruttorio ha verificato le condizioni per l'esclusione del Piano attuativo 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 attuativo non comporta l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001

Dalla verifica compiuta sui contenuti di norme, discipline e prescrizioni sopravvenute dall'approvazione del 2° RUC, confrontata con le azioni previste nel piano attuativo in oggetto, emerge che:

- non sono stati introdotti ulteriori effetti sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati.
- non sono stati inseriti elementi di tutela ambientale che vadano a implicare profili di incoerenza del piano attuativo rispetto a strumenti normativamente sovraordinati.
- non si producono ulteriori effetti significativi sull'ambiente rispetto a quanto già valutato con la VAS del 2° RUC, e pertanto non è necessario attivare i relativi nuovi procedimenti;

L'approvazione del piano attuativo non comporta nuove previsioni urbanistiche o rivisitazioni quantitative del dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti,

Il Piano Attuativo non comporta modifiche al Piano strutturale in quanto opera all'interno della dotazioni secondo le disposizioni vincolanti del Regolamento Urbanistico da riportarsi nella nuova Scheda norma

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 recupero 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 della L.R. n. 65/2015, trattandosi di piano attuativo non previsto dal vigente Regolamento urbanistico, il procedimento per la sua approvazione sarà quello:

- dell'art. Art. 19 in merito all'adozione e approvazione della variante al Regolamento urbanistico;
- dell'art. 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.

Ai sensi dell'art. Art. 107 comma 3 L.R. n. 65/2015, è possibilità di adottare ed approvare un piano attuativo contestualmente alla Variante al Regolamento urbanistico.

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 recupero 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.

L'adozione della Variante avviene contestualmente a quella del Piano attuativo ai sensi dell'art.107 co. 3 della LR n.65/2014 e secondo la procedura stabilita all'art. 19 della stessa Legge.

La Variante e il Piano Attuativo sono stati adottati con delibera del Consiglio Comunale.

La variante al RU ed il Piano Attuativo adottati sono depositati presso la sede del Comune, in libera visione, per sessanta giorni consecutivi dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana

Nel termine perentorio di sessanta giorni dal deposito chiunque può prenderne visione e presentare eventuali osservazioni

Decorsi i tempi di deposito l'Amministrazione Comunale, esaminate le osservazioni pervenute, provvede all'approvazione della Variante al RU e del Piano Attuativo con delibera del Consiglio Comunale.

Il provvedimento di approvazione contiene il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle conseguenti determinazioni adottate

Lo strumento approvato è trasmesso:

- alla Regione Toscana Dipartimento delle Politiche Ambientali e Territoriali Area Pianificazione del Territorio
- alla Città Metropolitana di Firenze
- all'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa

L'avviso di approvazione della Variante è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) trascorsi quindici giorni dalla trasmissione di cui al punto precedente.

La Variante al Regolamento Urbanistico e il Piano Attuativo sono efficaci decorsi trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT.

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

ALLEGATO A che si compone dei seguenti documenti:

ALL A.1	RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE
ALL. A.2.1	ESTRATTI TAVOLA N. 27 "USI DEL SUOLO E MODALITÀ D'INTERVENTO" VIGENTE - MODIFICATO
ALL. A.2.2	TAVOLA N. 27 "USI DEL SUOLO E MODALITÀ D'INTERVENTO" 1:2.000 - MODIFICATO
ALL. A.2.3	SCHEDA NORMA 13.2
ALL. A.2.4	RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA DEL PIANO DI RECUPERO

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

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

2. DOCUMENTAZIONE INERENTE IL PIANO DI RECUPERO REDATTA DAI TECNICI INCARICATI

ALLEGATO C che si compone dei seguenti documenti:

- 1) Relazione generale
- 2) Relazione Storica
- 3) Relazione Verifiche art. 5ter del vigente Regolamento urbanistico
- 4) Relazione descrizione vincoli
- 5) Norme tecniche di attuazione
- 6) Dichiarazione L.13/89
- 7) Elaborati grafici progettuali:

- TAV 01 – inquadramento
 - TAV 02 - documentazione fotografica contesto
 - TAV 03 - Stato Attuale Planimetria
 - TAV 04 - Stato Attuale Piante
 - TAV 05 - Stato Attuale Prospetti e Sezioni
 - TAV 06 - Stato Attuale SUL
 - TAV 07 - Schema generale degli interventi
 - TAV 08 - Stato di Progetto Planimetria
 - TAV 09 - Stato di Progetto Piante
 - TAV 10 - Stato di Progetto Prospetti e Sezioni
 - TAV 11 - Stato di Progetto SUL e Verifica
 - TAV 12 - Verifiche urbanistiche
 - TAV 13 - Schema smaltimento reflui
 - TAV 14 - Stato Sovrapposto Piante
 - TAV 15 - Stato Sovrapposto Prospetti e Sezioni
- 8) Relazione tecnica e dichiarazione di conformità ai sensi della L. 13/1989, D.M. 236/89, D.P.R. 503/96, D.P.G.R. 29/07/2009 n.41/R
- 9) Disciplinari e pareri preventivi enti gestori:
- e-distribuzione parere E-DIS-26/04/2017-0257724 (energia elettrica)
 - Acque Spa, parere rete idropotabile Prot. 0075255/17 del 12/06/2017
 - Acque Spa, parere rete fognature Prot. 0075255/17 del 12/06/2017
 - Acque Spa, Nulla Osta Preventivo rete fognaria 08/01/2015 prot. 795/2015
 - Toscana Energia, parere per la rete gas Prot. 4856 del 02/03/2017
 - TIM, parere per la rete telefonica PNL 062557 del 19/01/2017, verbale sopralluogo del 02/10/2017
- 10) Relazione di fattibilità geologica, sismica e idraulica
- 11) Schema di Convenzione

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

Empoli,28/11/2017

Il Responsabile del procedimento

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA

Il sottoscritto Arch. Andrea Bonatti in qualità di "Responsabile del Procedimento" per l'approvazione del Piano di recupero 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 recupero di in attuazione della scheda norma del regolamento urbanistico PUA 13.2., sito in località San Donato in Val di Botte"

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;
- che per attuare la previsione di Piano di Recupero è stato necessario avviare il procedimento di variante urbanistica in quanto la proposta di piano non risulta prevista dal vigente Regolamento urbanistico;
- che, ai sensi dell'art. 107 comma 3 della L.R. n. 65/2014, il Piano di recupero in oggetto è adottato e approvato contestualmente alla Variante del Regolamento urbanistico che ne prevedrà la sua coerenza e conformità;
- della Scheda norma PUA 13.2 da adottarsi e approvarsi contestualmente alla Variante al Regolamento urbanistico vigente;
- della documentazione presentata relativa alla proposta di attuazione presentata;
- che per l'attuazione del Piano di recupero non è necessario l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001;
- dell'esclusione del Piano di recupero 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 recupero 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 recupero 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;
- l'istruttoria tecnico amministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del Piano di Recupero 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 recupero 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 determinazione dirigenziale Comune di Cerreto Guidi n. UR 6 del 11/07/2016 l'Autorità competente in materia ambientale, a seguito delle verifiche condotte, ha stabilito di escludere da Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.lgs 152/2006 e L.R. 10/2010 la Variante al Regolamento urbanistico e la proposta di variante ed il Piano di recupero.
- 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;
- il procedimento previsto si concluderà con l'approvazione da parte del Comune ed il giusto procedimento è quello previsto 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, 28/11/2017

Il Responsabile del Procedimento