



## Comune di Empoli

Settore III Politiche Territoriale

Servizio Urbanistica

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA  
SITO NELLA FRAZIONE DI S.MARIA DEL COMUNE DI EMPOLI  
SCHEDE NORMA 2.6 UMI 1 DEL 2° REGOLAMENTO URBANISTICO**

# **Relazione tecnica del Responsabile del Procedimento**

art. 33 LR 65 del 2014

**Documento redatto da:**  
Responsabile del procedimento urbanistico

## **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 scheda Norma del Regolamento Urbanistico PUA 2.6 UMI 1, in località S. Maria 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 DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA PROPOSTA**

L'area interessata dall'intervento ricade nella UTOE n.2 – La città sfrangiata, del Piano Strutturale.

Ha forma irregolare ed è ubicata nella frazione di S.Maria a ridosso del capoluogo nella parte Est, in un isolato già urbanamente formato e costituito da Via G. Reni (Ovest), Via Livornese (Nord), Via S. Mamante (Est) e sul prolungamento di Via B. da Maiano (Sud).

L'isolato è quasi interamente saturo ed una parte consistente del comparto è occupata da un'attività florovivaistica non più in attività.

Il vigente regolamento urbanistico inserisce questa zona in un ambito disciplinato da Piano Urbanistico Attuativo PUA Scheda Norma. 2.6.

La Scheda norma PUA 2.6, si articola con la suddivisione del comparto in unità minime d'intervento, UMI 1 e 2, preso anche atto della sussistenza - al suo interno - di due edifici a destinazione residenziale di recente costruzione e attualmente utilizzati.

L'intero comparto definito dalla scheda norma ha forma irregolare a T ruotata, attualmente occupata (nella porzione ovest) da un complesso di serre e da alcuni edifici a prevalente destinazione residenziale, la porzione est è costituita da terreni non edificati.

Obiettivo specifico dell'intervento è quello di riqualificare l'immagine urbana e le funzioni, prevedere la demolizione delle serre e degli altri edifici che insistono sull'area per ricreare al loro posto un'edilizia residenziale e cogliere l'occasione del recupero per incrementare la dotazione di standard con la previsione di un'ampia zona a verde e di parcheggi pubblici di cui la zona è carente.

Il comparto prevede la sua attuazione mediante interventi edilizi differenziati che vanno dalla ristrutturazione urbanistica alla nuova edificazione.

Coerentemente sia con gli interventi ammissibili per le diverse zone che per l'identificazione in differenti proprietà, la scheda norma consente la realizzazione tramite due distinti PUA, corrispondenti alle due Unità Minime di Intervento (ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione), con differenti parametri urbanistici ed edilizi per le due UMI.

Per quanto attiene all'UMI 1 la stessa verrà suddivisa in ulteriori sotto unità di intervento (lotti) che inglobano contestualmente gli edifici esistenti a destinazione residenziale con i rispettivi resedi e le parti destinate alla costruzione di nuovi edifici.

Per quanto attiene all'UMI 2, corrispondendo ad un'area libera da edifici, verrà suddivisa in 4 lotti edificabili.

Le dotazioni di parcheggio pubblico si attesteranno lungo Via G.Reni e, per un breve tratto, su Via S. Mamante. Il verde pubblico sarà localizzato nelle zone nord e sud del comparto UMI 1 (aree verdi saranno connesse da una fascia sempre a verde retrostante il parcheggio lungo Via G. Reni.) e una zona a verde su via S. Mamante.

Nell'attuazione dell'UMI 1 è prevista la contestuale realizzazione del prolungamento di Via B. da Maiano.

Il vigente Regolamento urbanistico classifica, l'area ove ricade l'UMI 1 nella zona urbanistica Br, corrispondente a edifici, complessi edilizi ed aree che, sulla base di riscontrate particolari condizioni di incoerenza morfologica o degrado o di accertate necessità di interventi coordinati complessi, sono obbligatoriamente soggetti a piano di recupero.

Si tratta di aree assimilabili alle zone B residue sature in cui sono presenti diverse funzioni spesso tra loro incoerenti o dove sia presenti fenomeni di dismissione del patrimonio edilizio esistente.

Queste zone sono state suddivise dal RUC in ambiti urbani organici (in particolare in base a parametri funzionali omogenei) tali da individuare successivamente la natura e l'entità dei nuovi interventi possibili, nonché il grado di riqualificazione e miglioramento ipotizzabili.

Le aree ricadenti nell'UMI 2, prive di precedenti edificazioni, sono invece classificate negli ambiti di espansione e comprendono le parti del territorio destinate alla crescita dell'abitato in cui sono previste nuove urbanizzazioni e nuove edificazioni, queste ultime esclusivamente localizzabili nelle zone contraddistinte dall'etichetta C1.

Nell'UMI 1 è prevista la realizzazione di una zona da destinare ad edilizia residenziale di 2.150 mq di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) complessiva oltre ad una zona a verde, marciapiedi e parcheggio pubblico. Nello specifico il lotto a destinazione residenziale, avranno complessivamente una superficie coperta di mq 1.257,55 mq con altezza massima fuori terra di 10.50 m.

La Scheda Norma prevede opere di opere di urbanizzazione di pubblica utilità necessarie e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio; autonomamente realizzabili per stralci funzionali anche se comunque quota parte del progetto complessivo.

Le modalità attuative del PUA in UMI 1 e UMI 2 previste dalla Scheda Norma, consentono l'attuazione della previsione urbanistica tramite due distinti Piani urbanistici attuativi, corrispondenti alle due Unità Minime di Intervento.

Nell'articolazione della zonizzazione dalla Scheda Norma, è possibile pertanto presentare e gestire i progetti delle opere di urbanizzazione relativi alle singole UMI, a stralcio rispetto al progetto complessivo di urbanizzazione, sempre che rientranti in una logica funzionale dell'intero comparto e delle singole UMI.

Per la proposta in oggetto ed in riferimento all'istanza presentata, il Soggetto Attuatore intende realizzare le opere di urbanizzazione in maniera separata e distinta per la sola UMI 1; fermo restando che dovrà essere garantita la piena e totale e autonoma funzionalità delle opere di urbanizzazione funzionali alle singole UMI.

Il Piano Attuativo non comporta modifiche al Piano strutturale in quanto opera all'interno della dotazioni secondo le disposizioni vincolanti del Regolamento Urbanistico riportate nella Scheda norma 2.6

Il piano attuativo, incide sulle indicazioni generali del Regolamento Urbanistico limitandosi a confermarle nell'attuazione.

La proposta oggetto della presente Relazione e quella relativa all'UMI 1, per la quale i promotori che sottoscrivono l'istanza, rappresentano il 100% della Superficie dell'Unità minima d'intervento così come delimitato dal Regolamento urbanistico vigente.

Il comparto era già stato oggetto di una proposta di Piano attuativo che a far data dal 27 gennaio 2010 ha perso di efficacia, ai sensi dell'art. 55, comma 5 e 6 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1.

In conseguenza a ciò il comune di Empoli ha avviato, con deliberazione della giunta comunale numero 180 del 24 novembre 2010 l'elaborazione di una variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico finalizzata alla approvazione del Regolamento Urbanistico del secondo quinquennio.

La previsione è stata reinserita nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013, con la quale è stato definitivamente approvato, ai sensi dell'art. 17 della LRT 1/2005, la variante di minima entità al Piano Strutturale e il secondo Regolamento Urbanistico.

Tale scelta è stata assunta in considerazione del ruolo strategico che ricopre l'area ed il suo recupero, considerata la sua ubicazione rispetto al centro urbano del capoluogo.

#### **COMPLETEZZA FORMALE DEGLI ELABORATI DEPOSITATI A CORREDO DELLA PROPOSTA**

Relativamente alla documentazione depositata, come integrata in seguito dell'istruttoria condotta e preso atto della Scheda Norma 2.6 UMI 1 allegata al 2° Regolamento urbanistico, la stessa 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 nonché con quanto stabilito all'Art.119 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 primaria con la redazione del progetto definitivo delle stesse nonché la loro computazione in termini di spesa da sostenere e le relative garanzie finanziarie a favore del Comune. Le opere di urbanizzazione secondaria, quantificate in termini di superfici, saranno monetizzate;
- b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni nelle Norme tecniche di Piano relative ai prospetti lungo le strade e piazze;
- c) 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;
- 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 illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;

e) la relazione di fattibilità.

Verificata i presupposti di coerenza con il Regolamento urbanistico vigente, vista la documentazione presentata, la proposta di Piano è risultato pertanto procedibile.

#### **RILIEVI DI CARATTERE GENERALE**

Nell'UMI 1 è prevista la realizzazione di una zona da destinare ad edilizia residenziale di 2.150 mq di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) complessiva oltre ad una zona a verde, marciapiedi e parcheggio pubblico. Nello specifico il lotto a destinazione residenziale, avranno complessivamente una superficie coperta di mq 1.257,55 mq con altezza massima fuori terra di 10.50 m.

La proposta progettuale presentata prevede di realizzare una superficie fondiaria di mq 3.593,00 ed è destinata ad accogliere due lotti edificabili che si sviluppano lungo Via Guido Reni.

L'attuazione del PUA prevede la contestuale cessione al comune di aree per standards di complessivi 2.671,00 mq di cui 482,00 mq da destinarsi a parcheggi pubblici (soddisfacenti lo standard minimo richiesto dalla Scheda norma di 347,00), e mq 1831,00 da destinarsi a verde pubblico (soddisfacenti lo standard minimo richiesto dalla Scheda norma di 1813,00 mq).

Le altre opere di urbanizzazione considerabili anch'esse come strettamente funzionali al piano attuativo, sono rappresentate dalla strada di prolungamento di via B. da Maiano a Via G. Reni e da quelle di raccordo con quelle esistenti.

Per quanto attiene alle dotazioni minime relative all'urbanizzazione secondaria, la Scheda norma prevede la cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 2, oppure la corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area.

Per l'area compresa nell'UMI 1, essendo stata occupata da precedenti attività, è stata dichiarata la non sussistenza di eventuali potenziali inquinanti e quindi della non necessità del piano di investigazione di cui al D.lgs. 152/06.

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.

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 per ogni unità immobiliare.

La verifica di conformità delle quantità, in particolare per quanto attiene alle dotazioni minime di standards urbanistici, è stata condotta sull'ipotesi di scenario del dimensionamento massimo; fermo restando che il progetto allegato rappresenta l'ipotesi realizzativa indicativa.

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 relativo alla UMI 1 e le proprietà fondiari interessate;
- le destinazioni d'uso del suolo e dell'edificato e la loro localizzazione;
- gli indirizzi sotto il profilo funzionale, tipologico e morfologico;
- la suddivisione in lotti d'intervento;
- la qualificazione tecnica e compatibilità ambientale del progetto;
- le invarianti tipologiche

Il Piano prevede la formazione di n. 2 (due) lotti edificabili di diversa estensione, ciascuno dei quali atto ad esprimere la capacità edificatoria di un nuovo fabbricato plurifamiliare per civile abitazione e a garantire la sussistenza di un edificio esistente a destinazione residenziale ,

La Superficie Utile Lorda di ciascun lotto e le superfici coperte massime sono dimensionate in base alla potenzialità del lotto di riferimento e nel rispetto di quelle massime consentite dalla Scheda norma 2.6 UMI 1; il tutto come rappresentato nella Tav. n. 15 allegata al Piano.

Sono pertanto identificati:

- Lotto A comprendente:
  - l'Unità minima d'intervento A/1 in cui saranno ammessi interventi di nuova edificazione di manufatti edilizi entro terra e fuori terra;
  - l'Unità minima d'intervento A/2 in cui saranno ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla demolizione e ricostruzione purché non comportanti incremento di Superficie utile lorda e volume utile lordo.
- Lotto B comprendente:
  - l'Unità minima d'intervento B/1 in cui saranno ammessi interventi di nuova edificazione di manufatti edilizi entro terra e fuori terra;
  - l'Unità minima d'intervento B/2 in cui saranno ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla demolizione e ricostruzione purché non comportanti incremento di Superficie utile lorda e volume utile lordo.

Ciascun lotto (e quindi la competente superficie fondiaria) comprenderà pertanto l'area di sedime del nuovo edificio e quella dell'edificio esistente, la quota parte di viabilità privata interna di distribuzione ai lotti e le aree pertinenti (giardini, spazi di sosta e di manovra, rampe di accesso alle autorimesse interrato, ecc), per le quali gli interventi indicati dal Piano si realizzano mediante progettazione ed esecuzione unitaria.

Resta ferma la facoltà di procedere in fase progettuale alla fusione di due o più lotti contigui, con o senza accorpamento dei rispettivi fabbricati, con l'implicita conseguenza che quanto prescritto nei punti precedenti, in merito alla sagoma di massimo inviluppo dei fabbricati ed ai suoi distacchi minimi, varrà per la nuova dimensione determinata dall'accorpamento, nel rispetto delle quantità massime ammissibili derivanti dalla loro fusione.

Qualsiasi intervento all'interno dei singoli lotti non potrà avvenire prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione, indipendentemente dalla loro cessione al Comune, delle opere funzionali di connessione, delle

aree di transizione tra tessuti edilizi, secondo lo studio organico di insieme previsto da Piano medesimo e come stabilito nella convenzione urbanistica.

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): 6264 mq
- b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:
  - a. Strade e piazze di R.U.: 358 mq
  - b. verde pubblico di R.U.: 1831 mq
  - c. parcheggi pubblici: 482 mq

totale superficie da cedere all'amministrazione:  $800,14 + 148,37 = 2671$  mq

Superficie fondiaria Sf:  $6264 - 2671 = 3593$  mq

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria 466 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. 2150 mq
- b) Rapporto di Copertura Fondiario Rc = 0,35
- c) Altezza massima H = 10,50 m
- d) Numero massimo di piani fuori terra N° = 3
- e) Distanza minima dei fabbricati dai confini Dc = 5m
- f) Distanza minima tra fabbricati Df = 10m (\*)
- g) Tipologie edilizie: case isolate, a schiera, in linea

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.

#### **CONDIZIONI DI SALVAGUARDIA E RILIEVI DI CARATTERE PUNTUALE**

Sul comparto in esame, l'iter istruttorio di verifica tecnica, giuridico amministrativa, non ha rilevato la sussistenza di tutele e salvaguardie e pertanto non risulta 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 altresì necessaria l'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo 2 –CAPO VII Art. 23 – Disposizioni transitorie, comma 3.

L'unico elemento di particolare sensibilità risulta essere quello relativo alla salvaguardia di aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologico.



Nell'ambito della formazione del 2° RUC, preso atto che per il territorio di Empoli non sussistono aree tutelate per legge di cui all'art. 142 punto m) del D.Lgs 42/2004 (c.d. Vincolo archeologico), l'Amministrazione comunale ha provveduto a far redigere una carta del rischi archeologico.

Il quadro normativo archeologico comunale ha come obiettivo la regolamentazione e definizione delle azioni da effettuare, da parte dell'Amministrazione Comunale, nel momento in cui un singolo privato o un Ente interviene con opere di scavo a vari livelli sul territorio comunale in riferimento al D.Lgs. 42/2004 e D.Lgs. 163/2006.

Il quadro normativo ha come conseguenza diretta, la salvaguardia di aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologico fermo restando che la tutela dei beni culturali è, a termini di legge, prerogativa delle Soprintendenze competenti. All'A.C., con gli uffici preposti, competerà, a norma di legge, la valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici individuati.

Il quadro normativo ha come oggetto d'applicazione il territorio del Comune di Empoli e in particolar modo quelle zone individuate dalla Carta di Rischio Archeologico, nelle quali si descrivono aree di interesse o rischio/potenzialità archeologico.

Per il comparto oggetto della presente relazione, il Regolamento urbanistico individua le seguenti tipologie di rischio archeologico e relativa modalità di tutela:

- Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione (Art. 95 ter Norme Ruc)

In conseguenza a ciò è stato richiesto alla Soprintendenza Archeologica, specifico nulla osta.

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

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

- a) Pericolosità Geologica: G2/G3 (Pericolosità geologica elevata per la presenza di terreni con una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata entro i 5-10 m dal piano campagna);
- b) Pericolosità Idraulica: I.2 (Pericolosità idraulica media);
- c) Pericolosità Sismica: S.2 (Pericolosità sismica locale media).

Da cui conseguono le relative fattibilità:

- a) Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica F2/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 F2, Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.
- 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.

In conseguenza agli effetti che il Piano attuativo può generare, in aggiunta ai carichi indotti dagli altri interventi di trasformazione urbanistica dell'area circostante, sulla rete principale di collettamento delle acque meteoriche e al fine di ottemperare a quanto previsto dalla Relazione di fattibilità geologico-idraulica e sismica allegata al vigente Regolamento urbanistico (Par. 3.2.2 – Misure per il contenimento dell'impermeabilizzazione del territorio),

è stato redatto uno Studio Idraulico di verifica degli effetti della trasformazione urbanistica sul sistema fognario in occasione di eventi pluviometrici intensi.

Tale studio ha dimostrato la sostenibilità del Piano attuativo anche sotto questo profilo.

## Pareri

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

- 1) ENEL, Nulla Osta Preventivo per la rete DIS-30/12/2014-1119817
- 2) Acque Spa, Nulla Osta Preventivo rete idropotabile 06/03/2014 prot. 0010514/2014 e parere 18/03/2015 prot. 13322/2015
- 3) Acque Spa, Nulla Osta Preventivo rete fognaria 06/03/2014 prot. 0010514/2014 e parere 18/03/2015 prot. 13322/2015
- 4) Toscana Gas, Nulla Osta Preventivo per la rete gas 29/12/2014 prot. 24844
- 5) Telecom, Nulla Osta Preventivo per la rete telefonica richiesto con racc. A/R 14982592405-4

A detti pareri, opportunamente aggiornati nell'ipotesi di inizio lavori oltre il termine di un anno dalla stipula della convenzione, il proponente il Piano dovrà riferirsi nella progettazione esecutiva. Non sussistono condizioni che pregiudichino la fattibilità dell'intervento.

Sono stati richiesti inoltre i seguenti pareri:

- 1) Comune di Empoli Settore Lavori pubblici, parere rimesso in data 22/03/2016 -prot. 17825

Preso atto che il Piano attuativo risulta conforme al vigente Regolamento urbanistico e verificato che sull'area non gravano vincoli di natura paesaggistica e/o storico monumentale nonché conclamati vincoli di natura archeologica, non risultano necessari gli specifici atti d'assenso.

In conseguenza alla sussistenza per il comparto in oggetto di Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione (Art. 95 ter Norme Ruc) è risultato necessario acquisire il previsto parere preventivo della Soprintendenza archeologica della Toscana.

Il parere è stato rimesso con protocollo MIBACT-SBA TOS ARC\_PROT 003750 del 11/03/2016 CI. 34.13.01/851; le prescrizioni, le misure e modalità di indagine in esso contenute, a cui ottemperare prima dell'effettuazione delle operazioni di scavo di qualsiasi natura e profondità, sono state inserite nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano.

Preso atto che il Piano attuativo risulta conforme al vigente Regolamento urbanistico e verificato che sull'area non sussistono particolari condizioni di carattere idraulico, ambientale o di pregiudizio per la salute pubblica, che non siano stati già valutati, non risultano necessari altri specifici atti d'assenso.

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

Il Regolamento urbanistico del Comune di Empoli (d'ora in poi RUC) è stato definitivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013 ed 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).

Nell'art. 5 comma 4 bis della L.R.T. 10/2010 è precisato che per la VAS relativa a modifiche a strumenti attuativi si applicano le disposizioni dell'art. 12 comma 6 del D.lgs 152/2006.

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.

In merito ai piani attuativi conformi alle previsioni dello strumento urbanistico comunale, si rilevano diverse disposizioni specifiche in merito alle procedure di verifica di assoggettabilità, tendenti a sottrarre dette previsioni, dall'ambito dell'assoggettabilità a VAS. Ne rappresentano una parte quelle introdotte dal legislatore nazionale nel d.lgs. 152/2006 (commi 3, 3-bis, 4 e 12, art. 6; comma 6, art. 12) e in atti normativi in materia di governo del territorio – ultimo comma dell'art. 16 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), introdotto dal comma 8, art. 5 del d.l. 70/2011, convertito con modificazioni dalla l. 106/2011; art. 27 del decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito con modificazioni dalla l. 214 del 22 dicembre 2011).

L'Art. 5bis, c. 2, della L.R.T. n. 10/10 specifica che *“Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.”*

Il Regolamento urbanistico prevede che la sua attuazione, in specifici ambiti di trasformazione di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica, avvenga prioritariamente ed esclusivamente attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA) disciplinati da Schede norma.

La Scheda norma definisce il perimetro del comparto, gli obiettivi, le dotazioni pubbliche o di interesse pubblico funzionali interne al comparto attuativo o esterne ad esso ma funzionalmente correlate, i parametri dimensionali, le condizioni di fattibilità, le destinazioni d'uso ammesse e le prescrizioni per l'attuazione degli interventi previsti.

Nel Rapporto ambientale (elaborato costitutivo della VAS condotta per il secondo Regolamento urbanistico) sono contenute le valutazioni di sensibilità delle trasformazioni previste e relative ai singoli PUA.

La preventiva verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale di ogni singola proposta di attuazione di Scheda norma, è specificatamente prevista all'Art. 5 ter Attività di valutazione e al Titolo I CAPO II, Regole per la tutela ambientale delle Norme del vigente Regolamento urbanistico.

Nello specifico, per ogni Scheda norma, è prevista la redazione di uno specifico elaborato allegato al Piano attuativo finalizzato alla verifica della rilevanza o meno degli impatti sul territorio e sull'ambiente della trasformazione ed il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica.

Per la trasformazione delle aree oggetto della presente valutazione, il Regolamento urbanistico prevede un comparto soggetto obbligatoriamente a piano di attuativo con Scheda Norma PUA 5.1.

Dall'istruttoria tecnica amministrativa della proposta di attuazione, risulta che il Piano proposto si attuerà conformemente alla previsione contenuta nel vigente Regolamento urbanistico.

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.

Nello specifico, dalla conclusione al procedimento di definizione del 2° Regolamento Urbanistico (Del. C.C. n. 72 del 04/11/2013) risulta che con Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37 è stata approvata l'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico (d'ora in poi PPR) 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.

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.

Con Determina Dirigenziale UER n. 7 del 09/07/2016. l'Autorità Competente per la Valutazione Ambientale Strategica, si è espressa sull'assoggettabilità della proposta di piano attuativo in oggetto alla VAS, sulla base del Documento di verifica delle disposizioni dell'Art. 5 comma 4 bis L.R.T. 10/2010 e dell'Art. 12 Comma 6 D.Lgs 152/2006 redatto dal Settore III Politiche Territoriali del Comune di Empoli, escludendo il piano attuativo in oggetto dalla procedura di VAS;

Si conferma pertanto 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.

In ambito delle verifiche ambientali e di sostenibilità del Piano attuativo per il PUA 2.6 UMI 1 è stata redatta una relazione, nel rispetto delle norme contenute nel Capo II, Titolo I, "Regole per la tutela ambientale" del Regolamento Urbanistico vigente.

Tenuto conto del livello di definizione proprie di un piano attuativo si ritiene che alcune delle prescrizioni impartite in quella sede possono essere affrontate solo in un successivo momento progettuale relativo ai titoli abilitativi.

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

## OPERE PUBBLICHE

Per quanto attiene al progetto delle opere di urbanizzazioni la verifica di congruità degli aspetti quantitativi, qualitativi ed economici è stata condotta dal Servizio tecnico LL.PP del Comune che ha rimesso proprio specifico parere.

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

Tutte le eventuali prescrizioni impartite negli atti di assenso comunque denominati acquisiti, saranno esplicitamente riportate nelle Norme Tecniche di attuazione del piano e richiamate nella Convenzione attuativa.

Le norme tecniche di attuazione del Piano specificano le invarianti di progetto. Preso atto che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di recupero risultano inferiori alla soglia comunitaria può trovare applicazione il comma 2 bis all'art. 16 del TU Edilizia (DPR 380/2001) il quale stabilisce che, per interventi di attuazione dei piani urbanistici generali o particolareggiati, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del titolare del permesso di costruire e per esse non si applica il Codice dei contratti pubblici.

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 non ad esclusivo servizio del P.U.A., compreso l'eventuale collegamento funzionale alle urbanizzazioni esistenti, a proprio totale carico, con 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 P.U.A.

Pertanto il Soggetto attuatore, in sede di atti abilitativi relativi ai fabbricati, 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.

Considerato che la proposta riferisce specificatamente consistenza e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano, risulta necessario formalizzare l'obbligazione assunta da parte del soggetto attuatore. Tale fattispecie sarà comunque oggetto di specifica previsione nella convenzione urbanistica.

Parere Settore Lavori pubblici rimesso in data 22/03/2016 -prot. 17825: Favorevole con prescrizioni da attuarsi nelle fasi successive.

## 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 di variante.

La conformità e coerenza della proposta di Piano attuativi è stata verificata in riferimento:

- 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;
- alla Scheda norma PUA 2.6 UMI 1 vigente;
- della documentazione presentata relativa alla proposta di attuazione della Scheda PUA 2.6 UMI 1;

La previsione di Piano attuativo è stata reinserita nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013, con la quale è stato definitivamente approvato, ai sensi dell'art. 17 della LRT 1/2005, la variante di minima entità al Piano Strutturale e il secondo Regolamento Urbanistico.

Il Piano di attuativo è pertanto conforme al:

- Piano Strutturale approvato con deliberazione Consiglio Comunale 30 marzo 2003, n. 43, e successiva variante approvata con Del.ne C.C. n. 72 del 4 novembre 2013;
- 2° Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013.

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:

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

La coerenza del Piano di recupero in oggetto previsto dal 2° Regolamento urbanistico è stata valutata 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”.

Per la UMI 1 non si ravvisano rispetto ad essa modifiche che possano definire profili di incoerenza sia rispetto a quanto stabilito nello statuto del territorio sugli insediamenti residenziali di nuova formazione sul territorio, che per i Requisiti di qualità per i nuovi insediamenti.

La coerenza del Piano di recupero in oggetto previsto dal 2° Regolamento urbanistico è stata valutata 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

Preso atto dell’art. 12 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico di cui alla Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37 per il quale: *“Nell’elaborazione e nell’applicazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nonché dei piani e programmi che producono effetti territoriali la Regione e gli enti territoriali competenti, in coerenza con quanto disposto dalla l.r.65/2014 e dall’art.149 del Codice, perseguono l’insieme degli obiettivi generali di cui agli articoli 7 , 8, 9, 11 e le disposizioni richiamate all’articolo 10.”* ed inoltre *Nella formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, i Comuni perseguono gli obiettivi specifici relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, di cui al relativo abaco dell’invariante strutturale “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali”, al fine di qualificare i tessuti urbani e il disegno dei loro margini* si procede alla valutazione di coerenza per il piano di recupero in oggetto, pur ribadendo che il Piano di recupero in oggetto è conforme al Vigente Regolamento urbanistico.

Per quanto sopra verificato, si ritiene pertanto che il piano sia coerente con gli obiettivi generali e specifici stabiliti dalle invarianti strutturali del PIT/PPR.

Considerato l’Art. 228 “Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati”, fino all’adozione del nuovo piano operativo e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall’entrata in vigore della presente legge, è consentito approvare le previsioni di piani attuativi ancora efficaci secondo le procedure stabilite dalla L.R. n. 65/2014.

Fermo restando la necessità, nei tempi massimi concessi dalla L.R. n. 65/2014, di procedere alla individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'Art. 4 della stessa Legge, si specifica che ai fini della formazione e valutazione del piano attuativo in oggetto, si applicherà l'Art. 224 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato", che recita:

- *Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.*

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

Trattandosi di un intervento posto al di fuori del territorio rurale non è necessario 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;

Per attuare la previsione della Scheda Norma non è necessario avviare il procedimento di variante urbanistica in quanto la proposta di piano risulta conforme alla previsione.

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,

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 dell'entrata in vigore della L.R. n. 65/2015, trattandosi di piano attuativo conforme, il procedimento per la sua approvazione sarà quello dell'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.

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.

Dopo l'adozione da parte del comune, il piano attuativo è trasmesso alla Città metropolitana di Firenze; è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.

Ai sensi dell'Art. 24 co. 2 della L. 47/1985 la sopracitata deliberazione con i relativi allegati è trasmessa alla Regione Toscana.

Decorso il termine di 30 gg dalla pubblicazione sul BURT, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla città metropolitana.

Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto (osservazioni da parte della città metropolitana).

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

### **1. DOCUMENTAZIONE REDATTA E/O COMPILATA A CURA DAL SERVIZIO URBANISTICA DEL SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DEL COMUNE DI EMPOLI:**

ALLEGATO A: RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA

### **2. DOCUMENTAZIONE REDATTA DAL GARANTE DELLA DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

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

### **3. DOCUMENTAZIONE INERENTE IL PIANO DI RECUPERO REDATTA DAI TECNICI INCARICATI**

ALLEGATO C che si compone dei seguenti documenti:

- 1) TAVOLA N.1 Documentazione fotografica con individuazione dei diversi con visivi.
- 2) TAVOLA N.2 Estratto di R.U. (Scheda norma n.2.6) ed estratto di Mappa Catastale.
- 3) TAVOLA N.3 Individuazione delle proprietà.
- 4) TAVOLA N.4 Elenco catastale delle proprietà.
- 5) TAVOLA N. 5 Planimetria quote altimetriche esistenti.
- 6) TAVOLA N. 6 Profili altimetrici dei fronti esistenti.
- 7) TAVOLA N. 7 Schema piante degli edifici esistenti.
- 8) TAVOLA N. 8 Schema computo superficie lorda e sezioni schematiche fabbricati esistenti di cui non è prevista la demolizione.



- 9) TAVOLA N.9 Schema computo superficie coperta fabbricati esistenti di cui non è prevista la demolizione.
- 10) TAVOLA N.10 Documentazione storica fabbricati esistenti.
- 11) TAVOLA N.11 Schema calcolo superficie coperta dei fabbricati esistenti.
- 12) TAVOLA N.12 Schema computo superficie territoriale.
- 13) TAVOLA N.13 La Proposta di intervento. Planimetria generale - stato di progetto.
- 14) TAVOLA N.14 Sezione tipo. Stato di progetto.
- 15) TAVOLA N.15 Planimetria generale del P. d R. con riportato: Urbanizzazione primaria, Distacchi, Allineamenti e Superficie fondiaria.
- 16) TAVOLA N.16 Calcolo superfici per urbanizzazione primaria e superficie fondiaria.
- 17) TAVOLA N.17 Viste delle opere di urbanizzazione primaria (Rendering) e foto di inserimento.
- 18) TAVOLA N.18 Relazione Tecnico - Illustrativa del Progetto.
- 19) TAVOLA N.19 Planimetria generale di individuazione delle zone di sbancamento/scavo inerente il rilascio del parere preventivo Sovrintendenza Archeologica.
- 20) TAVOLA N.20 Planimetria generale della proposta. Planimetrie con individuazione dei varchi per accedere alle zone di insediamento dei cantieri.
- 21) TAVOLA N.21 Relazione Tecnica ai sensi della Legge 09/01/1989 N. 13 -- D.M. 14/06/1989 N. 236. Planimetria dei percorsi agevolati.
- 22) TAVOLA N.22 Dichiarazioni di Conformità L. 13/89, D.M. 236/89, D.P.R. 503/96, D.P.G.R. 41/R/2009.
- 23) TAVOLA N.23 Planimetria della proposta. Verifica della superficie permeabile di progetto lotti edificabili "A" e "B". (Ai sensi dell'Art. 16 del D P G R N° 2 /R 2007).
- 24) TAVOLA N.24 Calcolo e verifica della superficie adibita a parcheggio.
- 25) TAVOLA N.25 Relazione essenze vegetali esistenti.
- 26) TAVOLA N.26 Schema della rete fognaria.
- 27) TAVOLA N.27 Schema della rete adduzione acqua. Schema della rete adduzione gas.
- 28) TAVOLA N.28 Schema della illuminazione pubblica, rete Enel, rete telefonica.
- 29) TAVOLA N.29 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione.
- 30) TAVOLA N.30 Elenco delle opere in progetto e cronologia dei tempi di lavorazione.
- 31) Norme tecniche di attuazione
- 32) Disciplinari e pareri preventivi
- 33) Relazione di fattibilità geologica, sismica e idraulica.
- 34) Valutazione previsionale del clima acustico.
- 35) Relazione valutazione ambientale.
- 36) Valutazione non necessità del piano di investigazione ambientale.
- 37) Schema di Convenzione.

- 38) Studio Idraulico di Verifica degli effetti della trasformazione urbanistica sul sistema fognario in occasione di eventi pluviometrici intensi.

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

Empoli, 22/09/2016

**Il Responsabile del procedimento  
(Arch. Andrea Bonatti)**

## **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 2.6 UMI 1., sito in località S. Maria"

### **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;
- della Scheda norma PUA 2.6 UMI 1 vigente e della documentazione presentata relativa alla proposta di attuazione presentata;
- che per attuare la previsione della Scheda Norma non è necessario avviare il procedimento di variante urbanistica in quanto la proposta di piano risulta conforme alla previsione;
- 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;

- il Piano di recupero proposto è conforme al Regolamento urbanistico vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013;
- 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 Determina dirigenziale n. UER n. 7 del 09/07/2016 l'Autorità Competente per la Valutazione ambientale strategica, si è espressa sull'assoggettabilità della proposta di Piano di Recupero in oggetto alla VAS, sulla base del Documento di la verifica delle disposizioni dell'art. 5 comma 4 bis L.R. 10/2010 e dell'art. 12 Comma 6 D.Lgs 152/2006 redatto dal Settore III Politiche Territoriali del Comune di Empoli, escludendo il Piano di recupero in oggetto dalla procedura di VAS; 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 per i piani attuativi conformi si concluderà con l'approvazione da parte del Comune ed il giusto procedimento è quello previsto dell'Art. 111 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 22/09/2016

**Il Responsabile del Procedimento  
(Arch. Andrea Bonatti)**