



Comune di Empoli

Settore III Politiche Territoriale

Servizio Urbanistica

PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE IN ATTUAZIONE DELLA
SCHEDE NORMA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO (PUA 12.7) IN
VIA DELLA BASTIA, LOCALITÀ TERRAFINO

RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA

- Tav. 5 – Planimetria lottizzazione – tavola servizi;
- Tav. 6 – Planimetria lottizzazione con proprietà, urbanizzazioni da eseguire e da cedere al comune;
- Tav. 6A – Planimetria lottizzazione con reticolo per il calcolo della superficie territoriale;
- Tav. 7 – Planimetria lottizzazione – schema fognature;
- Relazione di fattibilità geologica;
- Dichiarazione inerente al progetto esecutivo per gli “Interventi per il superamento del rischio idraulico dovuto ai rii minori Volpi e Friano nella zona industriale del Terrafino nel Comune di Empoli” (Comune di Empoli -2006) redatto dall’Ing. G. Caroli, già agli atti del Comune
- Progetto esecutivo per gli “Interventi per il superamento del rischio idraulico dovuto ai rii minori Volpi e Friano nella zona industriale del Terrafino nel Comune di Empoli”, approvato dal Comune con Delibera di Giunta Comunale n. 203 del 5/12/2007.

L’iter procedurale prevede, in prima istanza, l’effettuazione dell’istruttoria della proposta al fine di valutarne la conformità urbanistico edilizia, tecnico amministrativa, nonché la coerenza con la strumentazione urbanistica vigente.

Risulta inoltre necessario prendere atto della deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 19 gennaio 2013, con la quale è stata adottata ai sensi dell’art. 17 della LRT 1/2005 la variante di minima entità al Piano Strutturale e il secondo Regolamento Urbanistico ed in particolare delle misure di salvaguardia di cui all’art. 61 della L.R.T. n. 1/2005 decorrenti dall’adozione del provvedimento.

Relativamente a quest’ultima circostanza è stato necessario richiedere, per il proseguo dell’iter istruttorio, alcune integrazioni e verifiche, in particolare:

- a) verifica di fattibilità delle condizioni stabilite dall’art. 15 del 2° Regolamento urbanistico adottato con Del. C.C. n. 1 del 19 gennaio 2013 e riferibili alle diverse dotazioni di parcheggio privato da prevedere;
- b) documentazione necessaria a soddisfare le condizioni e prescrizioni di sostenibilità ambientale proposte dalla Conferenza dei servizi nell’ambito delle valutazioni ambientali e strategiche della variante c.d. anticipatoria, assunte poi in maniera integrale con provvedimento di verifica dell’Autorità competente (Determina dirigenziale n. 958 del 27/06/2012);
- c) integrazioni delle condizioni e prescrizioni richiamate al comma precedente con quanto previsto dal Capo II “Regole per la tutela ambientale” del 2° Regolamento urbanistico, adottato con Del. C.C. n. 1 del 19 gennaio 2013.

Le integrazioni, richieste con lettera del 12/03/2013 prot. 12655, sono state fornite dai tecnici incaricati in data 22/04/2013 prot. 18623.

Le prescrizioni di carattere specifico, da attuare nella fase realizzativa delle opere di urbanizzazione e degli edifici, hanno reso comunque necessaria la verifica preventiva delle condizioni generali di fattibilità a livello di definizione del planivolumetrico.

Le dotazioni di parcheggio ex art. 41-sexies L. 1150/42 saranno previsti nei singoli lotti e, fermo restando le più esatte verifiche in sede di progetto esecutivo, è possibile affermare che risultano soddisfabili le quantità previste dal Regolamento urbanistico adottato, considerata la dimensione del resede di ogni singolo lotto e la superficie copribile massima degli edifici ivi previsti.

L'assetto generale del Piano, le dotazioni minime di verde pubblico e parcheggi richieste, risultano debitamente calcolate e rappresentate.

Nelle tabelle seguenti sono riassunte le verifiche effettuate nell'iter istruttorio.

presente

non presente

PERIMETRAZIONE AREE E ZONE VINCOLATE AI SENSI DEL D. LGS. 42/2004, PARTE III	
Corsi d'acqua vincolati	<input type="checkbox"/>
Fascia di rispetto ai corsi d'acqua vincolati	<input type="checkbox"/>
Superfici boscate	<input type="checkbox"/>
Superfici vegetazione riparia	<input type="checkbox"/>
Aree archeologiche	<input type="checkbox"/>
BENI CULTURALI NON NOTIFICATI	
Individuazione edifici ed aree vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004, parte II	<input type="checkbox"/>
Individuazione aree soggette a vincolo archeologico secondo quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004, parte II	<input type="checkbox"/>
Percorsi storici	<input type="checkbox"/>
RISCHIO ARCHEOLOGICO	
Tipologia: Nessuna rilevanza	<input type="checkbox"/>
VINCOLI AMBIENTALI	
Area naturale protetta di interesse locale	<input type="checkbox"/>
Parco fluviale (individuazione RUC)	<input type="checkbox"/>
Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (individuazione PTCP)	<input type="checkbox"/>
Corridoi di connessione ecologica ed ambientale (individuazione PTCP)	<input checked="" type="checkbox"/>
Corridoi di connessione ecologica ed ambientale (individuazione RUC)	<input type="checkbox"/>
Protezione paesistica (individuazione PTCP e RUC)	<input type="checkbox"/>
Aree non idonee all'installazione di impianti energia rinnovabile	<input type="checkbox"/>
Invasi d'acqua	<input type="checkbox"/>
Aree a recupero ambientale	<input type="checkbox"/>
Aree percorse da incendi	<input type="checkbox"/>
AREE DI RISPETTO	
Centri abitati	<input type="checkbox"/>
Centri storici	<input type="checkbox"/>
Tutela assoluta pozzi approvvigionamento idropotabile (10m)	<input type="checkbox"/>
Fascia di rispetto alle attrezzature cimiteriali	<input type="checkbox"/>
Fascia di rispetto alla linea ferroviaria (30m)	<input type="checkbox"/>
Fascia di cautela i elettrodotti RFI e TERNA (alta tensione)	<input type="checkbox"/>
Cabine MT/BT	<input type="checkbox"/>
Stazioni di trasformazione AT	<input type="checkbox"/>
Fasce di cautela metanodotti e oleodotti 1° specie	<input type="checkbox"/>
Fasce di cautela metanodotti e oleodotti 2° specie	<input type="checkbox"/>
Antenne SBR/WIFI/TLC/TV	<input type="checkbox"/>
L'intervento riguarda immobili, ai sensi del Titolo I – Capo I - Parte II del D.lgs 22/01/2004 n.42, sui	

beni culturali:	
è sottoposto a tutela	<input type="checkbox"/>
non è sottoposto a tutela	<input checked="" type="checkbox"/>
L'intervento riguarda immobili o aree, ai sensi del Titolo I – Capo II- Parte III del D.lgs 22/01/2004 n.42, sui beni paesaggistici e ambientali:	
è sottoposto a tutela	<input type="checkbox"/>
non è sottoposto a tutela	<input checked="" type="checkbox"/>
L'intervento riguarda immobili o aree a tutela speciale, ai sensi della disciplina comunale relativa ad immobili individuati da Regolamento Urbanistico come: Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale, Ambiti della conservazione e del restauro, Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale, Aree ad elevato valore naturalistico e rete ecologica, Aree di recupero ambientale	
è sottoposto a tutela	<input type="checkbox"/>
non è sottoposto a tutela	<input checked="" type="checkbox"/>
L'immobile oggetto di intervento è soggetto alle disposizioni della L. 06 dicembre 1991 n. 394 (aree protette – parchi, ANPIL)	
è sottoposto a tutela	<input type="checkbox"/>
non è sottoposto a tutela	<input checked="" type="checkbox"/>
L'intervento, riguardo alle disposizioni della L. 18 maggio 1989 n. 183 (difesa del suolo Autorità di Bacino)	
è sottoposto alle relative disposizioni (Parere già acquisito)	<input checked="" type="checkbox"/>
non è sottoposto alle relative disposizioni	<input type="checkbox"/>
L'area oggetto di intervento ai fini del vincolo idrogeologico (Legge Forestale Regione Toscana n. 39/2000):	
è sottoposto alle relative disposizioni	<input type="checkbox"/>
non è sottoposto alle relative disposizioni	<input checked="" type="checkbox"/>
non è sottoposto alle relative disposizioni ovvero l'intervento non ricade nei casi assoggettati all'assenso	<input type="checkbox"/>
L'area oggetto d'intervento ai sensi dell'art.3 della LR.39/2000:	
è classificata come bosco	<input type="checkbox"/>
non è classificata come bosco	<input checked="" type="checkbox"/>
Ai sensi dei disposti del D.lgs n.152/06 e successive modificazioni e integrazioni relativamente alle zone di rispetto per l' approvvigionamento idropotabile	
le opere riguardano la disciplina di rispetto assoluto pozzi (ml 10)	<input type="checkbox"/>
le opere riguardano la disciplina di rispetto relativo dei pozzi (ml 200)	<input type="checkbox"/>
le opere non riguardano le discipline di cui sopra	<input checked="" type="checkbox"/>
L'area oggetto di intervento	
ricade all'interno del vincolo cimiteriale di cui all'art. 338 del T. U. Leggi Sanitarie, di cui al R. D. 1265/1934, e l'intervento rientra tra quelli consentiti dall'ultimo capoverso comma 1 dell'art. 28 L. 166/2002	<input type="checkbox"/>
non ricade all'interno del vincolo cimiteriale di cui al precedente punto	<input checked="" type="checkbox"/>
L'intervento:	
ricade all'interno delle aree per il contenimento del rischio idraulico	<input type="checkbox"/>
non ricade all'interno delle aree per il contenimento del rischio idraulico	<input checked="" type="checkbox"/>
Ai fini del D. Lgs. n° 285/92 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. n° 495/92 (Regolamento di esecuzione ed attuazione) come modificato dal D.P.R. n° 610/96, l'intervento	
è sottoposto alle relative disposizioni	<input type="checkbox"/>
non è sottoposto alle relative disposizioni	<input checked="" type="checkbox"/>

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

IDRAULICA (DPGR 53/R del 25/10/2011)	
Pericolosità	I.2-I.4
Fattibilità	F2
GEOLOGIA	
Pericolosità	G1
Fattibilità	F2
SISMICA	
Pericolosità	S.2
Fattibilità	F2

Sulla zona del Terrafino grava un rischio idraulico derivante dal Fiume Elsa e dai rii minori, in gran parte mitigato dagli interventi realizzati in questi ultimi anni.

Le opere di competenza comunale per il superamento del rischio idraulico dovuto ai rii minori Volpi e Friano per la zona del Terrafino sono consistite nella realizzare il bacino di invaso lungo la nuova strada di Regolamento urbanistico, come da progetto esecutivo per gli "Interventi per il superamento del rischio idraulico dovuto ai rii minori Volpi e Friano nella zona industriale del Terrafino nel Comune di Empoli", approvato dal Comune con Delibera di Giunta Comunale n. 203 del 5/12/2007;

Il reticolo idrografico che attraversa l'area del Terrafino non è stato oggetto di ulteriori verifiche in sede di redazione dei nuovi studi idraulici di corredo al 2° regolamento urbanistico, oltre quelle condotte per la progettazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica.

Preso comunque atto che:

- la zona non è ancora stata completamente svincolata dalla salvaguardia idraulica ;
- il Piano di Protezione Civile redatto dall'Amministrazione Comunale, stabilisce in particolare il tempo intercorrente tra il secondo livello di allarme (momento in cui le aziende vengono allertate) ed il terzo (momento in cui le aree devono risultare evacuate e messe in sicurezza con il fiume Elsa ancora contenuto negli argini), sussiste la necessità di predisporre (a cura dei soggetti attuatori) un piano di protezione civile per i nuovi insediamenti, correlato e congruente con il "Piano di Protezione Civile, I° stralcio, area industriale del Terrafino" redatto dal Comune di Empoli, al fine di garantire la messa in sicurezza delle costruzioni e di persone e cose. Tale piano dovrà rimanere vigente per tutto il periodo transitorio necessario per completare gli interventi di riduzione del rischio idraulico derivante dal fiume Elsa, in corso di realizzazione da parte degli enti competenti.

FONTI RINNOVABILI	Fotovoltaico	Eolico	Solare	Geotermico	Biomassa
<i>prodotti</i>	■	□	□	□	
Da prevedersi in fase attuativa di realizzazione edifici					

Per quanto esposto in narrativa, vista anche la documentazione a corredo del Piano, si ritiene sussistano le condizioni per la fattibilità realizzativa delle opere previste.

Il piano di lottizzazione e le opere di urbanizzazione non ricadono su siti compresi nei limiti di applicazione dell'art. 142 del D.Lgvo. n. 42 del 22/01/2004 e pertanto non risulta necessaria

l'attivazione della procedura dell'art. 36 (Misure generali di salvaguardia) del Piano di Indirizzo territoriale.

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 attuativo sia stato opportunamente valutato nell'ambito del procedimento di approvazione della variante c.d. "anticipatoria" approvata 19 dicembre 2012.

Per tale procedimento la valutazione ambientale ha stabilito che ricorrano 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 il quale *"La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati."*

A conclusione delle valutazioni strategico ambientali condotte sulla proposta di variante, la Conferenza dei servizi ha proposto condizioni e prescrizioni assunte poi in maniera integrale con provvedimento di verifica dell'Autorità competente (Determina dirigenziale n. 958 del 27/06/2012).

Per il PUA 12.7 dovrà essere redatto nel rispetto delle norme contenute nel Capo II, Titolo I, Parte III "Norme per le trasformazioni richieste da condizioni di fragilità del territorio" del Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 137 del 21/12/2004, così come integrate da ulteriori disposizioni, contenute nella richiamata Determina dirigenziale n. 958 del 27/06/2012.

Tali condizioni sono state formalmente comunicate ai soggetti proponenti, con lettera A.R. del 12/03/2013 prot. 12655.

Tenuto conto del livello di definizione proprie di un piano attuativo si ritiene che alcune delle prescrizioni, definite in ambito di approvazione del piano attuativo, possono essere affrontate solo al un successivo momento progettuale relativo ai titoli abilitativi.

A tal fine le prescrizioni riferibili al Piano in oggetto, unitamente a quelle derivanti dal presente iter istruttorio, saranno contenute nelle Norme di attuazione allegate al Piano, al fine di costituirne il quadro di riferimento normativo per la fase attuativa degli interventi edilizi previsti.

Le condizioni sopra dette dovranno essere integrate con quanto previsto dal Capo II "Regole per la tutela ambientale" del 2° Regolamento urbanistico

Con specifico riferimento alla Determina Dirigenziale n° 598 del 27/06/2012, si evidenzia che nella documentazione presentata a corredo del Piano di lottizzazione è presente il documento di Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni già prevista dal vigente Regolamento urbanistico (Art. 34 Norme) e la valutazione acustica ambientale.

Ad integrazione, sono state comunque fornite le seguenti informazioni.

Per quanto attiene alla protezione da eventuali esposizioni al gas Radon, i proponenti si impegnano a ad acquisire in fase di progettazione esecutiva tutte le conoscenze sui valori medi di Radon del sito, finalizzandole alle soluzioni progettuali più idonee.

Qualora siano rilevati sensibili livelli di concentrazione, l'ingresso del radon negli edifici dovrà essere limitato attraverso:

- l'isolamento dal terreno del primo piano di calpestio interno, tramite gattaiolato o vespaio areato;
- la sigillatura delle vie di accesso del gas all'interno, rendendo impermeabili i solai, e l'isolamento di fessure e condutture;
- l'installazione di dispositivi atti a garantire il ricambio dell'aria interna.

Tenuto conto che il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di edifici industriali ed artigianali per i quali, considerato il livello progettuale del Piano, non è ad oggi nota la destinazione d'uso finale, sarà necessario effettuare tali verifiche in fase di presentazione delle istanze di permesso di costruire, per i singoli edifici.

Fermo restando i requisiti minimi per il contenimento energetico per gli edifici previsti dalle vigenti norme nazionali e regionali e dai relativi attestati energetici o di rendimento, dovrà essere perseguita la riduzione dei consumi energetici, con particolare riferimento a quelli da fonti energetiche non rinnovabili. Le tipologie costruttive si adattano inoltre all'installazione di dispositivi per la produzione da fonti energetiche rinnovabili e/o sistemi ad alta efficienza.

Con delibera del consiglio comunale n. 96 del 19 dicembre 2012 è stata definitivamente approvata la Variante parziale al RU per la ripianificazione delle aree soggette a P.U.A.

Come rilevato nel processo di valutazione ambientale condotto per Variante parziale al RUC, l'ambito di intervento non interessa il sistema delle invarianti strutturali e delle tutele individuate dal P.T.C.P., ad eccezione di un'area di collegamento ecologico.

Si evidenzia infatti che nel territorio comunale di Empoli risulta localizzato, nella zona del Terrafino, un corridoio di connessione ecologica tra la SGC FiPiLi e la Via Tosco Romagnola N.67 (via Livornese-pisana) in senso longitudinale che ricalca un tratto del corso d'acqua denominato Rio di Friano.

Preso opportunamente atto che l'ambito urbanistico della zona è caratterizzato da insediamenti industriali ed artigianali consolidati e di previsione, che già ne determina un sensibile impoverimento della composizione biotica, risulta comunque necessario salvaguardare la funzione del corridoio ecologico esercitata dal corso d'acqua.

L'analisi del contesto ambientale effettuata durante il processo valutativo ambientale ha rilevato che l'alveo del Friano è stato oggetto di opere di riprofilatura in occasione dei recenti interventi per il superamento del rischio idraulico insieme al Rio delle Volpi.

La continuità non risulta interrotta in coincidenza con gli attraversamenti della SGC FiPiLi, di Via Primo Maggio, della Via Tosco Romagnola e della linea ferroviaria Empoli-Siena, mentre sussiste la possibilità di compromissione della continuità in coincidenza dell'area che sarà occupata dalla costruenda Variante alla S.P. n. 429.

In coerenza con quanto prescritto dallo Statuto del Territorio del PTCP, il progetto relativo al superamento del rischio idraulico dell'area del Terrafino prevede la continuità idraulica del Friano con il Volpi, attraverso la riprofilatura in nuova sede adeguata del rio delle Volpi e la creazione di una cassa di laminazione dalla S.G.C. fino alla Tosco-Romagnola.

il Piano di lottizzazione proposto prevedere la conservazione dell'area di collegamento ecologico funzionale attraverso il non impegno del terreno adiacente al Rio Friano per una profondità minima di 10 ml, sia con costruzioni che con pavimentazioni impermeabili.

I nuovi edifici produttivi saranno, infatti, localizzati ad una distanza non inferiore a 10 m dal ciglio del Rio di Friano (in allineamento con gli edifici esistenti posti a nord e a sud dell'ambito di intervento) garantendo così una fascia inedificata in grado di garantire gli elementi di continuità e di tutela identificati dal P.T.C.P.

Durante la fase di realizzazione delle opere dovranno essere previsti presidi atti ad evitare la ricaduta di detriti o materiali di scavo nel letto del corso d'acqua, nonché, durante la fase di esercizio delle attività, lo sversamento di prodotti di scarto delle lavorazioni o scarichi.

Dovrà inoltre essere garantita la continuità idraulica del reticolo minuto e dei fossi campestri e la compatibilità del sistema di smaltimento delle acque meteoriche (prima pioggia), relativamente al possibile inquinamento delle acque superficiali e di falda.

Nonostante l'entità delle alterazioni ambientali conseguenti all'intervento sia limitata e di scarsa valenza territoriale ed ambientale il piano presentato contiene la valutazione degli effetti ambientali prevista all'art. 3 della L. R. 1/2005 ed articolata secondo quanto stabilito al capo II del Regolamento urbanistico.

In fase di progettazione esecutiva quanto sopra sarà eventualmente integrato con quanto previsto dal capo II "Regole per la tutela ambientale" del nuovo R.U. adottato con Del. G.C. n° 1 del 19 Gennaio 2013.

In aggiunta a quanto prescritto dalle richiamate norme, la progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione previste dalla lottizzazione dovrà specificatamente prevedere:

- l'arredo degli vari spazi verdi alberati con essenze in grado di assorbire le particelle sottili;
- l'uso di pavimentazioni delle aree di sosta parcheggio con materiali in grado di evitare l'assorbimento in falda di elementi inquinanti o la loro percolazione al Rio di Friano.
- una progettazione dell'illuminazione pubblica e privata rispondente ai requisiti della Legge Regionale Toscana n. 39 del 24 febbraio 2005 ALLEGATO 1-A e s.m.i.

Trattandosi di un intervento che interessa un'area limitata non è ravvisabile alcuna complessità del provvedimento oggetto di valutazione.

L'istruttoria ha verificato le conclusioni della verifica di assoggettabilità della Variante al regolamento urbanistico approvata in via definitiva con delibera del consiglio comunale n. 96 del 19 dicembre 2012 ed in particolare della esclusione dall'assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica dell'Autorità Competente (Determina 598 del 27/06/2012);

La presente istruttoria ha verificato se ricorressero i presupposti e le condizioni di cui all'art. 12 co. 6 del d.lgs n. 152/2006.

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

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 la necessità di ulteriori valutazioni.

La proposta di piano di lottizzazione ricalca nella sostanza quanto contenuto nel piano approvato in via definitiva Deliberazione Consiliare n. 13 in data 05/03/2007, salvo una diminuzione della superficie coperta massima ammessa. In quella sede erano stati acquisiti i seguenti pareri favorevoli:

- A.U.S.L. parere favorevole, prot. 48135 del 17.10.05
- ARPAT, parere favorevole, prot. 579 del 17.02.06
- Autorità di Bacino, parere favorevole, prot. 2538 del 29.05.06
- Circondario Empolese-Valdesla
- Acque spa del 09.01.06 (divisione Acquedotto) e del 30.05.06 (settore Sviluppo),
- Enel, del 17.10.05
- Toscana Gas del 05.04.05
- Comune di Empoli settore Lavori pubblici del 16.05.06 ed integrazione del 19.06.06

A detti pareri, opportunamente aggiornati, il proponente il Piano dovrà riferirsi nella progettazione esecutiva. Non sussistono condizioni che pregiudichino la fattibilità dell'intervento.

Per quanto attiene al progetto delle opere di urbanizzazioni, esso corrisponde a quello approvato nel 2006 e per tale progetto si era espresso favorevolmente il settore LL.PP. del Comune in data 28/08/2006. È fatto salva la verifica di congruità degli aspetti economici relativi alle opere di urbanizzazione primaria che avverrà dopo la valutazione dei progetti esecutivi e delle procedure proposte per la loro attuazione, e dei conseguenti aspetti convenzionativi.

In sede di Conferenza dei servizi, nell'ambito delle valutazioni ambientali e strategiche della variante c.d. anticipatoria, si sono espressi i seguenti soggetti:

- SOPRINTENDENZA B.A.P.S.A.E.
- SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA TOSCANA
- AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO
- A.R.P.A.T.
- REGIONE TOSCANA
- Ufficio Regionale del Genio Civile di Firenze
- REGIONE TOSCANA
- Dipartimento Delle Politiche Ambientali e Territoriali
- Area Pianificazione del Territorio
- PROVINCIA DI FIRENZE
- Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale,
- CIRCONDARIO EMPOLESE-VALDELSA
- AUSL n. 11 DEL TERRITORIO EMPOLESE E DEL CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA
- Dipartimento della prevenzione
- ACQUE S.p.a.
- ENEL DISTRIBUZIONE S.p.a.
- PUBLIAMBIENTE S.p.a.
- TELECOM ITALIA S.p.a.
- TOSCANA ENERGIA S.p.a.

Tutte le prescrizioni impartite in quella sede e richiamate nella presente istruttoria saranno esplicitamente riportate nelle Norme Tecniche di attuazione del piano e richiamate nella Convenzione attuativa.

OPERE E SCOMPUTI

Preso atto che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano 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 può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione andando poi a scomputare la spesa dagli oneri di urbanizzazione dovuti come contributo di partecipazione ai costi di trasformazione del territorio.~~

Nello specifico va comunque preso atto che nell'Accordo procedimentale ex art. 11 L. 241/90, sottoscritto in data 9/02/2012 tra il soggetto proponente la proposta di PUA ed il comune, è specificatamente inteso (al comma 3 dell'art. 1) che i costi per le opere di urbanizzazioni saranno sostenuti a totale carico del proponente il piano, senza per ciò che il medesimo possa pretendere dal Comune lo scomputo degli oneri.

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 nell'Accordo da parte del soggetto attuatore, di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria rinunciando alla pretesa dello scomputo degli oneri relativi.

Tale circostanza sarà comunque oggetto di specifica previsione nella convenzione urbanistica.

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 di Lottizzazione è stata verificata in riferimento a:

- Regolamento urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 137 del 21 dicembre 2004, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT del 26 gennaio 2005;
- variante parziale al RU per la ripianificazione delle aree soggette a P.U.A. selezionate con avviso pubblico di cui alla D.G.C. n. 28/11 definitivamente approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 96 del 19 dicembre 2012 e divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 5 del 30/01/2013;
- variante di minima entità al Piano Strutturale e il secondo Regolamento Urbanistico adottata, ai sensi dell'art. 17 della LRT 1/2005, con delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 19 gennaio 2013 e divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 5 del 30/01/2013;
- alle misure di salvaguardia di cui all'art. 61 della L.R.T. n. 1/2005 decorrenti dall'adozione del provvedimento sopra citato;
- alla Scheda norma PUA 12.7 vigente e adottata;
- alla documentazione presentata relativa alla proposta di attuazione della Scheda PUA 12.7;

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 del Regolamento urbanistico vigente ed adottato.

L'approvazione del Piano Attuativo non comporta l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001

Non si ravvisano pertanto 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.

ADEMPIMENTI PER L'ADOZIONE

La proposta di Piano attuativo è adottata dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 69 della L.R.T. 1/2005

Questa Relazione e la certificazione ad essa allegata, nonché la Relazione del Garante della Comunicazione (ai sensi dell'art. 20 della L.R. 1/2005), sono parte integrante della Variante 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 (Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1) e ss.mm.ii.

Il provvedimento adottato è depositato presso la sede comunale per quarantacinque giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della Regione. Entro e non oltre tale termine, chiunque può visionare gli atti ed eventualmente presentare le osservazioni che ritenga opportune.

Contestualmente si provvederà tempestivamente alla trasmissione del provvedimento di adozione alla Provincia ed alla Unione dei comuni del Circondario Empolese Valdelsa, corredato del progetto e dei relativi allegati.

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 COMUNICAZIONE

ALLEGATO B: RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE ai sensi dell'art. 20 comma 2 della L. R. n. 1/2005.

3. DOCUMENTAZIONE INERENTE IL PIANO ATTUATIVO REDATTA DAI TECNICI INCARICATI DAI LOTTIZZANTI

ALLEGATO C che si compone dei seguenti documenti:

- Relazione tecnica;
- Documentazione fotografica;

- Relazione di valutazione degli effetti ambientali;
 - Documentazione previsionale clima acustico;
 - Estratto catastale 1:2000
-
- Scheda Norma PUA 12.7
 - Accordo procedimentale;
 - Schema di convenzione;
 - Norme tecniche di attuazione.
 - Tav. 1 – Planimetri a lottizzazione;
 - Tav. 2 – Rilievo planimetrico terreno: quote altimetriche e planimetriche;
 - Tav. 3 – Sezioni del terreno allo stato attuale e di progetto;
 - Tav. 4 – Tipologia edifici e sistemazioni esterne;
 - Tav. 5 – Planimetria lottizzazione – tavola servizi;
 - Tav. 6 – Planimetria lottizzazione con proprietà, urbanizzazioni da eseguire e da cedere al comune;
 - Tav. 6A – Planimetria lottizzazione con reticolo per il calcolo della superficie territoriale;
 - Tav. 7 – Planimetria lottizzazione – schema fognature;
 - Relazione di fattibilità geologica;
 - Dichiarazione inerente al progetto esecutivo per gli “Interventi per il superamento del rischio idraulico dovuto ai rii minori Volpi e Friano nella zona industriale del Terrafino nel Comune di Empoli” (Comune di Empoli -2006) redatto dall’Ing. G. Caroli, già agli atti del Comune
-

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

Tutta la documentazione sopracitata dovrà essere allegata alla Deliberazione di Consiglio comunale per costituirne parte integrante e sostanziale.

Empoli, 04/09/2013

Il Responsabile del procedimento
(Arch. Marco Carletti)

The image shows an official circular stamp of the Comune di Empoli. The stamp contains the text "COMUNE DI EMPOLI" around the perimeter and "UFFICIO TECNICO" at the top. In the center, there is a smaller emblem. To the right of the stamp, there is a handwritten signature in black ink.

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA

(art.16 della L.R. 03 gennaio 2005)

Il sottoscritto Arch. Marco Carletti in qualità di "Responsabile del Procedimento" per l'approvazione del Piano Attuativo in attuazione del Regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 69 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" denominata "Piano di lottizzazione industriale in attuazione della Scheda Norma del Regolamento urbanistico (PUA 12.7) in Via della Bastia, località Terrafino

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. 137 del 21 dicembre 2004 è stato approvato il Regolamento urbanistico, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT del 26 gennaio 2005;
- che con delibera del Consiglio Comunale n. 96 del 19 dicembre 2012 è stata definitivamente approvata la Variante parziale al RU per la ripianificazione delle aree soggette a P.U.A. selezionate con avviso pubblico di cui alla D.G.C. n. 28/11, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 5 del 30/01/2013;
- che con delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 19 gennaio 2013, è stata adottata ai sensi dell'art. 17 della LRT 1/2005 la variante di minima entità al Piano Strutturale e il secondo Regolamento Urbanistico divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 5 del 30/01/2013;
- delle misure di salvaguardia di cui all'art. 61 della L.R.T. n. 1/2005 decorrenti dall'adozione del provvedimento sopra citato;
- della Scheda norma PUA 12.7 vigente e adottata;
- della documentazione presentata relativa alla proposta di attuazione della Scheda PUA 12.7;
- 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 la variante non comporta l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001;
- dell'esclusione del piano attuativo dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 16 della L.1150/1942 effettuato dalla Variante c.d. "anticipatoria"
- della verifica delle condizioni di cui all'art. 12 co. 6 del d.lgs n. 152/2006 dalla quale risulta che il Piano proposto no ha effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

PERTANTO

- con Atto di indirizzo della Giunta comunale del 4 Settembre 2013, n. 482 si è proceduto a:

- individuare il Garante della comunicazione nel procedimento di formazione ed approvazione della suddetta proposta, ai sensi dell'art. 19 e seguenti della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1;

in relazione alla proposta di Piano Attuativo 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 attuativo 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 attuativo proposto è conforme al Regolamento urbanistico vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 137 del 21 dicembre 2004
- il Piano attuativo proposto è conforme e al Secondo Regolamento urbanistico adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 19 gennaio 2013
- l'istruttoria tecnico amministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del Piano di Lottizzazione e ai sensi dell'art. 5bis co.2 della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10, non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi di cui all'articolo 65 della l.r. 1/2005, 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;
- il Piano di Lottizzazione è stato opportunamente valutato nell'ambito del procedimento di approvazione della variante c.d. "anticipatoria" approvata 19 dicembre 2012. Per tale procedimento la valutazione ambientale ha stabilito che ricorrano 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 il quale "La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati;
- l'istruttoria ha verificato che non sussistono effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati, confermando pertanto l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 16 della L.1150/1942 che esclude il Piano in oggetto dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica, senza la necessità di ulteriori valutazioni.
- 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. 69 della Legge Regione Toscana n. 1/2005.

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 R.T. n.1/2005;

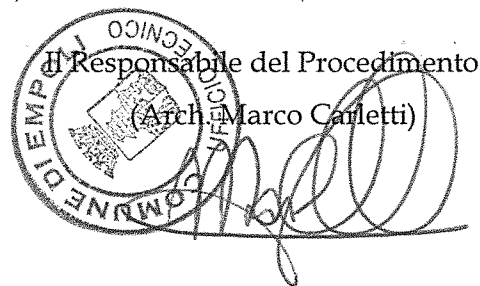
Accertato inoltre il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di valutazione ambientale strategica ed in particolare la direttiva europea 2001/42/CE del 27.06.2001, il D.Lgs. n. 152 del 3.04.2006 e la Legge R.T. n.10/2010;

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 della comunicazione.

Empoli 09/09/2013

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Marco Carletti)

The image shows a circular official stamp of the Comune di Empoli. The text around the perimeter of the stamp includes "COMUNE DI EMPOLI" and "UFFICIO TECNICO". In the center of the stamp, there is a small emblem. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

1000
