



COMUNE DI EMPOLI

**RAPPORTO DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**  
**(ai sensi dell'artt. 37 e 38 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65)**

**Variante formale a carattere redazionale al Regolamento Urbanistico vigente.**

## **PREMESSA:**

La funzione del Garante dell'informazione e della partecipazione consiste nell'assunzione di ogni iniziativa necessaria, nelle diverse fasi procedurali, per l'attuazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza e dei soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio.

In estrema sintesi il garante ha il compito di fissare i criteri per la partecipazione, integrando le attività svolte dal Responsabile del Procedimento, e di promuovere iniziative per misurare l'efficacia delle forme di comunicazione svolta. Il garante dell'informazione e della partecipazione redige un rapporto sull'attività svolta, indicando le iniziative poste in essere, ed evidenziando se le attività relative all'informazione e alla partecipazione della cittadinanza e delle popolazioni interessate abbiano prodotto risultati significativi ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli strumenti della pianificazione urbanistica.

Il rapporto sull'attività svolta nell'ambito della formazione degli atti di governo del territorio è parte integrante della documentazione da allegare in sede di assunzione delle provvedimenti per l'adozione e l'approvazione degli stessi.

Le forme di pubblicità e partecipazione nella formazione degli strumenti della pianificazione non sono standardizzate, ma dipendono dalla tipologia dello specifico atto da formare.

## **ATTIVITÀ VALUTATIVA E PARTECIPATIVA**

Il presente rapporto viene redatto in riferimento al procedimento di approvazione della Variante formale a carattere redazionale, c.d. "Manutentiva", al Regolamento Urbanistico vigente.

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.

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 del Comune di Empoli, divenuti efficaci con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013.

Il Regolamento Urbanistico si attua, oltre per mezzo dei c.d. "interventi edilizi diretti", attraverso Piani Urbanistici Attuativi, Progetti unitari ed altri piani comunque denominati, aventi valenza di strumento urbanistico attuativo. Questi piani sono disciplinati dal Regolamento Urbanistico che stabilisce, mediante Schede Norma, i comparti da assoggettare obbligatoriamente agli ambiti procedurali previsti dalla legge regionale per la loro approvazione; le schede definiscono obiettivi, parametri dimensionali e destinazioni ammesse;

Il Regolamento Urbanistico comunale 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 la medesima Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013, vista la Determinazione dirigenziale n. 769 del 18/09/2013 (parere finale VAS autorità competente).

Nel periodo di vigenza del Regolamento Urbanistico la Regione Toscana si è dotata di nuove norme per il governo del territorio con la LRT n. 65 del 10.11.2014 e di specifici regolamenti, quali il "Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 11 novembre 2013, n. 64/R e il "Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale" di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 agosto 2016, n. 63/R ;

Con la presente variante, l'Amministrazione Comunale intende dare corso ad una serie di modifiche all'atto di governo del territorio, in linea con il programma amministrativo di mandato 2014-2019.

Obiettivo generale della proposta di variante è compiere una attività di "Manutenzione" del Regolamento Urbanistico, mediante variazione formale del medesimo in termini prettamente redazionali, con contenuti essenzialmente tecnici che nascono in gran parte dall'adeguamento a strumenti legislativi e normativi sovraordinati e sopravvenuti, in una logica di semplificazione e snellimento di molti procedimenti urbanistici ed edilizi.

Nel rispetto dell'art.17 c. 3 lett.a) della LRT 65/2014 la variante, nella sua complessità, definisce i seguenti obiettivi:

- Apportare una serie di correzioni e adeguamenti alle Norme Tecniche di Attuazione per facilitare l'applicazione delle stesse e far fronte alle esigenze di semplificazione promosse sia dagli operatori economici che dagli ordini professionali che operano sul territorio che dai cittadini, intervenendo in conformità al Piano Strutturale, essenzialmente sulla disciplina per la gestione degli insediamenti e del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 95, c. 1 lett. a) della LRT 65/2014, sia all'interno del territorio urbanizzato, così come definito dall'art. 224 della citata legge, che fuori da tale perimetro, recependo anche gli adeguamenti normativi a carattere nazionale e regionale intervenuti successivamente all'approvazione del RU;
- Conservare il patrimonio paesaggistico e culturale del nostro territorio, promuovendo l'attivazione di un processo di ripresa economica, mediante modifiche all'articolato delle norme volte a facilitare l'attività di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, rispondendo alle aspettative dei cittadini, degli operatori economici e del mutato quadro normativo regionale e nazionale in materia edilizia ed urbanistica.

Nello specifico, con la variante in oggetto, si intende procedere:

- All'eliminazione dal RU di una serie di definizioni tecniche, in conseguenza del recepimento automatico dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche contenute nel Capo II del "Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 11 novembre 2013, n. 64/R, e sue successive modificazioni e/o integrazioni. Le definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni restano quelle desunte dall'Allegato A – Definizioni termini di riferimento di cui al medesimo DPGR;
- al recepimento nel Ru di una serie di disposizioni specifiche che superano gli attuali strumenti urbanistici locali in tema di aree agricole, in funzione della recentissima entrata

in vigore del “Regolamento di attuazione dell’articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio), contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale” di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 agosto 2016, n. 63/R;

- a ricondurre le categorie di intervento alle definizioni di cui alla LRT 65/2014 nonché all’eliminazione di riferimenti ad articoli di legge, ove possibile, onde evitare che il riferimento normativo perda valore nel tempo;
- all’adeguamento del RU ad altre normative di settore, come ad esempio quella del settore commercio;
- alla parziale ridefinizione di grandi temi quali: gli interventi edilizi diretti, i parametri per la dotazione parcheggi, le modalità di intervento.

I contenuti sopra indicati della variante costituiscono di fatto una anticipazione del percorso di revisione del RU, per addivenire al prossimo Piano Operativo, previsto dalla legge regionale per il governo del territorio, sostanzialmente per quanto concerne la disciplina di gestione degli attuali insediamenti e del patrimonio edilizio esistente.

Alla luce degli importanti obiettivi che l’Amministrazione Comunale intende raggiungere è stato avviato, fin da subito, prima di qualunque atto formale, un percorso partecipativo con i cittadini e gli ordini professionali, nella volontà di intraprendere insieme un percorso serio di confronto, cercando di mettere a fuoco varie questioni, che laddove risolte costituiranno concretamente delle semplificazioni e saranno in grado di rispondere alle reali esigenze dei cittadini e dei singoli operatori professionali.

In tale ottica si è svolto il 30 aprile 2016 l’incontro pubblico intitolato “Le regole del gioco”, presso La Vela Margherita Hack di Avane che ha visto la partecipazione, oltre che del Sindaco, Brenda Barnini e del Vice Sindaco, Franco Mori, di molti esponenti degli ordini professionali e delle Commissioni tecniche territoriali, oltre che naturalmente della cittadinanza (vedi allegato).

L’incontro è stato l’occasione per compiere un focus su vari punti critici che gravano sui procedimenti edilizi e raccogliere contributi e proposte per la elaborazione condivisa di una variante di natura manutentiva della normativa tecnica comunale attualmente vigente, nell’ottica di fornire strumenti più semplici ed efficaci, oltre che di arginare la continua interazione tra tecnici comunali e professionisti esterni, riducendo i tempi di rilascio dei titoli edilizi.

L’iniziativa è stata il proseguo di un percorso ben più ampio iniziato dall’Amministrazione Comunale nel 2010 con l’incontro pubblico “Centro. Punto e a capo”, organizzato in tavoli di lavoro tra stakeholders di diversa natura, con al centro, come obiettivo, la riqualificazione della città. In quella occasione uno dei tavoli era incentrato sulla qualità dell’abitare e dell’edilizia del patrimonio esistente. Ciò che già allora emergeva era la necessità di dotarsi di norme più flessibili, semplici e di buon senso, capaci di aiutare la trasformazione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e il recupero.

Dopo entrambi gli incontri pubblici citati si sono tenuti tavoli più ristretti di concertazione (il 30 aprile 2016, il 6 maggio 2016, il 20 maggio 2016, il 10 giugno 2016, il 24 giugno 2016 e il 15 luglio 2016), cui hanno partecipato i rappresentanti degli ordini professionali (Ingegneri, Architetti, Geometri e Periti) e sono stati raccolti molti importanti e proficui contributi da cui è scaturita, tra l’altro, la proposta di variante normativa sottoposta al vaglio del Consiglio Comunale.

Sotto il profilo tecnico, con deliberazione di Giunta comunale n. 173 del 19 ottobre 2016 è stata avviato il procedimento di Variante formale a carattere redazionale al Regolamento Urbanistico vigente ai sensi dell'art. 17 della LRT 65/2014 e avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, richiedendo all'autorità competente, in quest'ultimo caso, l'applicazione dei disposti di cui all'art. 5, comma 3ter della LRT 10/2010, ossia l'applicazione di una procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, mediante trasmissione alla medesima autorità di una relazione tecnica motivata.

La variante, infatti, non comporta modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS e ha le caratteristiche richiamate nell'art. 5 comma 3ter sopra richiamato, ossia ha natura formale e carattere redazionale.

In ragione di detti motivi ed in funzione del non avere ravvisato riflessi sull'ambiente da parte delle modifiche introdotte, con determinazione dirigenziale UER n. 11 del 14 novembre 2016, l'autorità competente, al termine del procedimento di verifica l'assoggettabilità a VAS, ha escluso la variante in oggetto da VAS.

Ai fini dell'ottenimento dei contributi e pareri utili all'impostazione della medesima, in attuazione dei disposti di cui all'art. 17 comma 3 lett. c) e d) della LRT 65/2014, sono stati individuati i seguenti enti ed organi pubblici:

- ✓ REGIONE TOSCANA Dipartimento delle Politiche Ambientali e Territoriali Area Pianificazione del Territorio
- ✓ UNIONE DEI COMUNI DEL CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA Settore Viabilità, Edilizia e Trasporti, Pianificazione Territoriale
- ✓ CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE Dipartimento I Promozione del Territorio Urbanistica e Ambiente

Nell'ottica sempre di semplificare i lavori della variante in oggetto, l'ottenimento dei contributi e pareri utili di cui sopra, è avvenuto ricorrendo all'indizione, in data 25 ottobre 2016, con prot. n. 66520, di una apposita conferenza dei servizi in modalità semplificata ai sensi ai sensi dell'art. 14 bis comma 2 della L. 241/1990, stabilendo un termine di 30 giorni per la conclusione della conferenza, decorrenti dalla data di invio della comunicazione, entro il quale le amministrazioni di indirizzo dovevano far pervenire le proprie determinazioni.

Entro tale termine sono pervenuti:

- in data 4 novembre 2016 con prot. n. 68926, nota della Città Metropolitana di Firenze, con la quale si evidenzia che dalla documentazione resa disponibile la variante in oggetto *“risulta coerente con i principi d'uso del territorio contenuti nello Statuto del PTCP”*;
- in data 11 novembre 2016 con proto n. 70729, nota della Regione Toscana, con la quale *“ non si rilevano in questa fase particolari problematiche o criticità da segnalare”*, rimandando la formulazione di un vero e proprio contributo/osservazione in fase di adozione della variante stessa;
- in data 16 novembre 2016 con Prot. n. 71675 , nota dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa con la quale si specifica che l'Unione non ha attualmente tra le proprie competenze la programmazione e pianificazione urbanistica del territorio ed è impossibilitata ad esprimere pareri in merito e, pertanto per tutto quanto attiene dette materie è necessario far riferimento alla Regione Toscana e alla Città Metropolitana di Firenze ai cui pareri di conseguenza si rimanda.

Né l'autorità competente né gli altri enti interessati hanno formulato richieste di modifica o integrazione al documento preliminare o alla documentazione predisposta dall'ufficio tecnico, allegata alla deliberazione di avvio del procedimento di variante.

In luogo di quanto sopra, con Deliberazione consiliare n. 106 del 26 novembre 2016, esecutiva, è stata adottata la Variante formale a carattere redazionale al Regolamento Urbanistico vigente ai sensi dell'art. 19 della LRT 65/2014.

In data 2 dicembre 2016, con nota registrata al Protocollo Generale del Comune di Empoli n. 75551 e 75556, la suddetta deliberazione, corredata dai relativi atti tecnici, in attuazione ai disposti dell'art. 19, comma 1 della LR Toscana n. 65/2014, è stata trasmessa alla Regione Toscana e alla Città Metropolitana di Firenze.

In data 7 dicembre 2016 è stato pubblicato sul BURT n. 49, parte II, l'avviso di adozione della variante, al quale è seguito avviso di rettifica pubblicato in data 25 gennaio 2017, su BURT n. 4;

La deliberazione di adozione, con i relativi atti tecnici, è stata, altresì, depositata presso l'Ufficio Urbanistica per sessanta giorni consecutivi, decorrenti dal giorno di pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT, e precisamente dal 7 dicembre 2016 fino al 5 febbraio 2017, al fine di garantire a chiunque di prenderne visione, nonché di presentare le osservazioni ritenute opportune. L'avviso di deposito è stato, conseguentemente, affisso all'Albo Pretorio del Comune e reso pubblico con manifesti nelle aree destinate alla pubblica affissione. Al termine dei sessanta giorni previsti per la presentazione delle osservazioni, sono pervenute n. 33 osservazioni da parte di utenti esterni e formulata n. 1 osservazione d'ufficio.

Nonostante l'iter sia arrivato a conclusione è stato necessario procedere ad una nuova adozione della variante, per le motivazioni sotto specificate.

Con la suddetta variante non si era provveduto, per mero errore materiale, ad adeguare le Schede Norma dei Piani urbanistici Attuativi e dei PUC previsti nel Regolamento Urbanistico ai parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche contenute nel Capo II del "Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 11 novembre 2013, n. 64/R.

L'intervento di modifica alle Schede Norma non contempla previsioni di nuove localizzazioni e non prevede alcuna modifica sulle quantità delle dotazioni territoriali di standards urbanistici, degli indici di edificabilità, degli usi ammessi e sui contenuti plano-volumetrici e tipologici degli interventi; l'unico intervento significativo è l'inserimento del parametro del Rapporto di Occupazione del Sottosuolo (ROS) previsto dal Regolamento regionale di cui sopra. L'operazione prevede, pertanto, solo l'inserimento di questo parametro, non previsto attualmente, in ogni Scheda Norma, mantenendo inalterata la potenzialità edificatoria del sottosuolo consentita dall'attuale strumento urbanistico, cui si aggiungono limitate ulteriori correzioni e/o sostituzioni di terminologie vigenti con quelle contenute, di eguale sostanzialità, nel Regolamento n. 64/r.

Le Schede Norma comprendono inoltre la definizione di comparti soggetti a strumento attuativo integralmente di proprietà comunale e per essi la legge prevede la possibilità di approvazione mediante Progetto Unitario di iniziativa pubblica. Come ultima modifica, pertanto, in ragione di quanto sopra esposto e per consentire uno snellimento delle procedure di approvazione, si è provveduto a sostituire la modalità attuative vigenti, prevedendo in tali ipotesi (immobili di

proprietà comunale) in luogo del Piano Attuativo di iniziativa pubblica l'approvazione mediante Progetto Unitario.

La necessità di procedere ad una nuova adozione della variante è altresì legata al rispetto della tempistica dettata dalla Regione Toscana in merito alla fase di co-progettazione del Progetto di Innovazione Urbana HOPE. Il Comune di Empoli ha, infatti, partecipato con esito positivo all'Avviso pubblico della Regione Toscana di cui al Decreto Regionale n. 3197 del 10.07.2015, pubblicato sul BURT in data 22.07.2015, promosso per l'attuazione dell'Asse 6 Urbano del POR FESR 2014 - 2020 della Toscana, sotto la denominazione di PIU – Progetti di Innovazione Urbana. Con decreto del dirigente responsabile della direzione urbanistica e politiche abitative della Regione Toscana IANNELLO ALDO n. 4718 del 21 giugno 2016 (pubblicato sul BURT il 6 luglio 2016, n. 27) il Progetto di Innovazione Urbana di Empoli HOPE è risultato ammissibile a finanziamento e alla successiva fase di co-progettazione.

Il progetto prende in esame un'ampia porzione del Centro Storico, che comprende l'edificio ex Sert, il complesso degli Agostiniani, l'area dell'ex Ospedale San Giuseppe e tutti gli spazi aperti di connessione tra questi complessi storici, in una visione unitaria del recupero sociale ed edilizio dell'intero centro storico. L'area dell'ex Ospedale San Giuseppe è delimitata da un perimetro, cui è associata una Scheda-Norma (numero 1.5) che assoggetta l'area alla approvazione di un Piano di Recupero, nelle more del quale ammette esclusivamente "interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento dell'unità edilizia interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità (...)". Tutti i beni compresi nel perimetro della Scheda-Norma 1.5 sono di proprietà pubblica, e sono soggetti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/04 - Codice del Paesaggio. Ogni intervento sul complesso deve quindi essere sottoposto all'approvazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Firenze, e sottostare alla procedura di approvazione prevista dal Codice dei Contratti, che prevede già nella fase dello studio di fattibilità tecnico-economica la presenza delle seguenti conoscenze:

- indagini geologiche e geognostiche
- verifiche preventive dell'interesse archeologico
- studi preliminari sull'impatto ambientale
- le aree impegnate, le relative eventuali fasce di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia; le caratteristiche prestazionali, le specifiche funzionali, le esigenze di compensazioni e di mitigazione dell'impatto ambientale.

La attuale previsione contenuta nella scheda Norma 1.5, di assoggettamento della porzione relativa all'ex Ospedale alla ulteriore procedura di adozione ed approvazione di un Piano di Recupero apparirebbe come un ulteriore ed inutile appesantimento procedurale, che non ci consentirebbe di rispettare le scadenze previste nel disciplinare PIU approvato dalla Regione Toscana. La formulazione della proposta di variante in oggetto, ancora non approvata in via definitiva, è in grado di offrirci l'occasione per provvedere alla modifica della Scheda Norma n. 1.5 "ex Ospedale San Giuseppe", consistente nella sostituzione della modalità attuativa del comparto, da Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica a Progetto unitario. La modifica alla scheda di cui sopra assume anch'essa i connotati di una modifica non sostanziale, ma formale a carattere redazionale, quindi, ben rientra nella variante proposta, sebbene la stessa debba di nuovo essere riadattata alla luce delle novità introdotte.

Alla luce della necessità di provvedere ad una nuova adozione della variante in oggetto, è apparso opportuno procedere alla revoca della deliberazione di consiglio comunale n. 106 del 28 novembre 2016, stante i sopravvenuti motivi di interesse pubblico e la nuova valutazione degli interessi pubblici originari, dando atto tuttavia della necessità del mantenimento di efficacia e di validità di tutte le osservazioni prodotte per un totale di n. 34 (trentaquattro) osservazioni, in ragione dell'efficacia ex nunc della revoca, nonché della natura formale e non sostanziale delle modifiche apportate tale da mantenere inalterato il corpo delle norme precedentemente prodotte, che, per tale motivazione, non dovranno essere riprodotte, ma saranno tutte contro dedotte dagli uffici competenti nonché della necessità di provvedere, una volta adottata, ad una nuova trasmissione ai soggetti di cui all'art. 8, comma 1 della LRT 65/2014 e ad una nuova pubblicazione sul Burt, nel rispetto dei disposti di cui all'art. 19 e ss, con conseguente riapertura dei termini di presentazione delle osservazioni, per un periodo pari a 60 (sessanta) giorni, decorrenti dalla pubblicazione medesima.

La variante è stata di nuovo adottata e approvata con le procedure previste dall'art. 19 e ss. della LRT 65/2014.

Gli atti sono stati pubblicati sul sito web del Comune nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" sotto-sezione "Pianificazione e governo del territorio".

Ai sensi del Regolamento Regionale 53/R, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 25 ottobre 2011, in data 10 febbraio 2017 è stato effettuato il deposito alla Regione Toscana, Ufficio Genio Civile di Firenze.

Dopo l'adozione da parte del comune, la variante è stata trasmessa alla Regione, alla Città metropolitana e depositata per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT e resa accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Entro tale termine sono state presentate ulteriori n. 14 osservazioni che si sono andate a sommare alle 34 osservazioni già prodotte nel corso dei sessanta giorni decorrenti dalla data di pubblicazione sul Burt dell'avviso della prima adozione.

L'elenco delle osservazioni presentate è disponibile e consultabile nella sezione dedicata al garante dell'informazione e della partecipazione :

([http://www.comune.empoli.fi.it/i\\_progetti/valutazione/procedimenti\\_corso.htm](http://www.comune.empoli.fi.it/i_progetti/valutazione/procedimenti_corso.htm))

Con il presente rapporto si da espressamente atto dell'attuazione del programma delle attività indicato nell'atto di avvio della variante redazionale a carattere formale al RU.

Empoli, giugno 2017

Il garante dell'informazione e della partecipazione  
Dott.ssa Romina Falaschi  
(firmato digitalmente)