



# Comune di Empoli

Settore III Politiche Territoriale

Servizio Urbanistica

PIANO DI RECUPERO IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA  
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO (PUA 1.2)  
LOCALITÀ EMPOLI CAPOLUOGO

RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA

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

## **Premessa**

La presente Relazione viene redatta al fine di descrivere le azioni svolte dal responsabile del procedimento finalizzate:

- ad accertare e certificare la conformità del Piano di Recupero di recupero al Regolamento urbanistico;
- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- a verificare che lo il Piano di Recupero si formi in piena coerenza con gli ulteriori piani o programmi di settore vigenti e nel rispetto delle norme di attuazione del Regolamento urbanistico;
- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad esso attribuito;
- a fornire al processo partecipativo gli elementi per consentire l'adeguata pubblicità delle scelte del soggetto istituzionale.

La presente relazione contiene:

- la descrizione dell'azione amministrativa proposta;
- le condizioni e gli obiettivi della proposta di Piano di Recupero;
- 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**

La proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata, di cui all'art. 73 della Legge Regionale Toscana 03 gennaio 2005 n. 1, è rappresentata dal un Piano di recupero, in località Empoli capoluogo.

Il Piano è previsto dal vigente Regolamento urbanistico e le aree delimitate dal comparto in oggetto ricadono nella seguente zona urbanistica definita: Ambiti di recupero Br (art. 62 Norme ) soggetto obbligatoriamente a Piano Urbanistico Attuativo PUA scheda Norma n. 1.2

L'area oggetto dell'intervento comprende l'isolato delimitato da via G. da Empoli, via Curtatone e Montanara, Via Ricasoli e Via Tripoli, attualmente occupata da un complesso industriale (ex vetreria Vitrum) da molti anni dismesso e che presenta le proprie strutture in grave stato di degrado.

Il Piano Provinciale di gestione rifiuti - terzo stralcio relativo alla bonifica dei siti inquinati deliberazione del 14/06/2004 n. 566 pubblicato sul BURT in data 30/06/2004 n. 26, parte seconda supplemento n. 119, ha inserito l'aria Ex Vitrum come sito a medio termine.

Tale classificazione impone al proprietario del sito di avviare le operazioni di bonifica (presentazione del Piano di Caratterizzazione) entro e non oltre 12 mesi dalla pubblicazione del Piano sul Burt.

Il proprietario dovrà presentare Piano di Caratterizzazione e solo se si riscontra un superamento dei limiti per la destinazione d'uso dell'aria (Sito ad uso verde pubblico, privato e residenziale) si dovrà procedere alla presentazione del Progetto Preliminare di Bonifica e Progetto Definitivo di Bonifica secondo le linee guida dettate dal D.M. 471/99 e ai sensi della normativa regionale vigente (L.R. 14/R del 25/02/2004).

Con Determina dirigenziale. n. 1549 del 19/12/2007 avente ad oggetto "Approvazione del Piano di Caratterizzazione, ex art. 10 c.4 D.M. N. 471/99 e art. 47 c. 2 D.P.G.R. 25/02/04 n. 14/R - Sito: Area Ex Vitrum ubicata tra le Vie Ricasoli, Giovanni da Empoli e Via Curtatone e Monatanara ad Empoli", è stato approvato il piano di caratterizzazione a seguito del quale dovevano essere avviati in via preliminare, i lavori per la messa in sicurezza di tutte le strutture esistenti collassate o in precarie condizioni statiche, di cui all'Allegato 1 "Piano di Pulizia e messa in sicurezza del sito" al suddetto piano di caratterizzazione, e successivamente le indagini ambientali previste per la caratterizzazione stessa.

In data 20/02/2014 Prot. Gen. n.: 9438, Settore Gestione del territorio del Comune di Empoli ha richiesto la redazione di un nuovo Piano di caratterizzazione ambientale in conformità ai disposti di cui all'Allegato 2 al D.Lgs. 152/2006, con la determinazione dei parametri sito-specifici, per renderlo funzionale alla successiva fase di Analisi di rischio, da approvare in sede di Conferenza dei Servizi.

La trasformazione prevista sarà pertanto subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica e condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima (art. 41 ter delle Norme del RU).

Il comparto era già stato oggetto di un Piano di recupero definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 13/06/2006. All'approvazione non ha fatto però seguito la stipula della convenzione urbanistica e quindi nessun intervento di quelli previsti è stato effettuato.

A far data dal 27 gennaio 2010 hanno perso di efficacia, ai sensi dell'art. 55, comma 5 e 6 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, le previsioni a carattere espropriativo e le previsioni relative a piani attuativi di iniziativa privata per i quali non si siano formati i presupposti per la loro attuazione.

Ai fini della formazione del Quadro previsionale strategico quinquennale del 2° Regolamento urbanistico, il 23.11.2011, con DCC n.87, è stato pubblicato un Avviso Pubblico, nella forma prevista dall'art.13 del DPGR n.9 febbraio 2007, n.3/R, per acquisire dalla cittadinanza e dagli operatori economici, proposte ed indicazioni per la definizione delle previsioni del secondo Regolamento Urbanistico.

Tra le proposte valutate (class. 2012/40) risultava quella relativa alla ex scheda norma 1.2.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 18/7/2012 tali proposte sono state ritenute meritevoli di considerazione per la formazione del Quadro Previsionale Strategico del secondo Regolamento Urbanistico.

La previsione di Piano di recupero 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 nel centro urbano del capoluogo.

L'intervento è disciplinato dalla Scheda n° 1.2, allegato "Schede norma per le aree soggette a piano attuativo" del Regolamento Urbanistico vigente e soggetto a Ristrutturazione urbanistica tramite Piano di Recupero (P.d.R.). Obiettivo generale dell'intervento è quello di recuperare alla città uno spazio nevralgico, nel quale localizzare funzioni pregiate.

Le destinazioni d'uso degli immobili, previste dalla scheda norma sono:

- Residenziale;
- commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extra alberghiera;
- artigianale di servizio.

Lungo Via Tripoli si segnala la presenza di un corso d'acqua tombato (Rio dei Cappuccini) che si trova a circa 3.50 ml dall'attuale cordonato del marciapiede su via Tripoli..

Trattandosi di corso d'acqua di seconda categoria non saranno ammesse costruzioni interrato o fuori terra a distanza inferiore a quella minima prevista dal R.D. 25/07/1904 n. 523 (10 m di assoluta salvaguardia).

L'azione intrapresa dall'Amministrazione è quella finalizzata all'approvazione del Piano di Recupero di cui all'art. 73 della della Legge Regionale Toscana 03 gennaio 2005 n. 1., secondo quanto stabilito dall'art. 69 della stessa Legge.

#### **COMPLETEZZA FORMALE DEGLI ELABORATI GRAFICI DEPOSITATI**

Relativamente alla documentazione depositata, e preso atto della Scheda Norma 1.2 allegata al 2° Regolamento urbanistico, la stessa risulta completa e non sono pertanto necessarie integrazioni.

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

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

L'area, che allo stato attuale è completamente occupata dal complesso industriale non recuperabile, ha una Superficie Territoriale complessiva pari a mq. 6.787 e copre l'intero isolato. Essa è localizzata dal Piano Strutturale in U.T.O.E. 1, "La città compatta" e dal Regolamento Urbanistico nella scheda n. 1.2, in ambiti di recupero di cui all'art. 62 delle norme di R.U.

Il Piano di Recupero segue le prescrizioni ed i parametri urbanistico-edilizi definiti dalla scheda norma allegata al Regolamento Urbanistico, che stabilisce i principi fondamentali di dimensionamento e di distribuzione urbanistica.

Il Regolamento Urbanistico prevede inoltre che una porzione di tale area venga utilizzata per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (parcheggi pubblici).

Con il Piano di Recupero si propone di realizzare un isolato a corte, con arretramento degli edifici rispetto al fronte strada, in modo da creare degli spazi pubblici, che individuano piazze tematiche con funzione di aggregazione.

La corte interna sarà destinata a verde attrezzato ad uso residenziale condominiale.

Lungo i fronti dell'isolato sono state create di varchi carrabili, al fine di permettere una permeabilità visiva fra interno della corte e lo spazio urbano esterno.

Al piano terra sono previsti porticati lungo tre lati dell'isolato, che divengono estensione pedonale degli spazi esterni attrezzati. Le funzioni commerciali, i servizi pubblici o di interesse pubblico si attestano principalmente al piano terra, mentre ai piani superiori sono poste le unità residenziali con coperture mansardate.

I nuovi edifici, identificati in 13 blocchi autonomi, delineano l'isolato. Lo sfalsamento delle volumetrie, dato da altezze diverse degli edifici, determina la composizione delle facciate sulle vie pubbliche.

Il progetto prevede livelli diversi del fronte edilizio, formati comunque da un primo livello porticato del piano terra, un secondo/terzo/quarto livello con logge di varie dimensioni e un ultimo livello rappresentato dalle coperture con sottotetti. All'interno i prospetti che si affacciano sulla corte interna.

La disposizione delle unità residenziali è proposta in modo da ottenere il massimo di luce naturale.

Tutte gli spazi pubblici sono localizzati sul perimetro esterno dell'edificato immediatamente percepibili e visibili dalla pubblica via.

L'accessibilità carrabile di servizio alla corte centrale avviene in più punti: da via Tripoli, da via Curtatone e Montanara e dal parcheggio di via Ricasoli.

Il progetto propone un solo piano di parcheggio privato interrato, che va ad interessare la totale superficie fondiaria per la parte privata, tenendo conto della fascia di rispetto dal Rio dei Cappuccini.

L'accessibilità al parcheggio interrato è stata definita partendo dall'analisi dei sensi di marcia delle strade limitrofe.

Le rampe di accesso e di uscita al parcheggio interrato sono localizzate in fregio al parcheggio pubblico a raso su via Ricasoli.

E' stato mantenuto il parcheggio pubblico a raso previsto nella scheda di piano.

Gli elementi prescrittivi dettati dalla scheda norma sono:

- a) La superficie utile lorda per destinazioni ammesse diverse dalla residenza non potrà superare il 50% della Sul totale;
- b) Gli spazi pubblici di relazione, quali piazze, percorsi, aiuole, verranno individuati come estensione dello spazio retrostante il perimetro dell'isolato;

- c) E' prescritta la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato per 40 posti auto, in corrispondenza del parcheggio pubblico a raso collocato su via Ricasoli, in aggiunta alle quantità di cui al precedente punto 5, capoverso b). La variazione dei posti auto in aumento o in diminuzione entro il 10%, non costituisce variante alla presente scheda norma.

E' consentito, se la superficie fondiaria risultasse insufficiente, utilizzare i 40 posti auto sottostanti il parcheggio pubblico a raso, per soddisfare la richiesta di parcheggio di relazione. In questo caso i soggetti attuatori si impegneranno:

- a realizzare la stessa quantità di posti auto pubblici in altra area indicata dall'Amministrazione Comunale o, se tale area non risultasse reperibile, a garantire mediante monetizzazione le quote di parcheggio pubblico non realizzate;
  - a mantenere la destinazione a parcheggio pubblico a raso dell'area collocata su via Ricasoli, e ad assumersi i conseguenti impegni di manutenzione, estesi anche agli impianti del parcheggio;
- d) I parcheggi pubblici devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali;
- e) Le alberature devono essere scelte tra le essenze consigliate nella Guida;
- f) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso b) da destinare a verde pubblico, che non fossero reperibili nell'area oggetto di intervento, potranno essere garantite mediante monetizzazione;
- g) Le quantità di cui al precedente punto 5 capoverso d) da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere garantite nei modi che seguono:
- cessione al Comune di un'area anche esterna all'intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 1;
  - oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio della suddetta quantità;
- h) 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.

Le prescrizioni di carattere specifico, da attuare nella fase realizzativa delle opere di urbanizzazione e degli edifici, rendono comunque necessario 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, 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**

Da Scheda norma

<b>Superficie per opere di urbanizzazione primaria</b>	
strade e piazze	come da progetto di P.d.R.
parcheggi pubblici (residenza)	3 mq. ogni 30 mq. di Sul
parcheggi pubblici (altre destinazioni)	40% Sul
verde pubblico	9 mq. ogni 30 mq. di Sul
Superficie fondiaria	a-b
Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	6,5 mq. ogni 30 mq. di Sul
<b>Parametri edilizi</b>	
Superficie utile lorda totale	6300 mq
SUL residenziale	5000 mq (+/- 10%)
SUL altre destinazioni	1300 mq (+/- 10%)
Rapporto di copertura fondiario <b>Rc</b>	0,60
Altezza massima <b>H</b>	15,50 m
Numero massimo di piani fuori terra <b>N°</b>	4
Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici <b>Ds</b>	come da PdR
Distanza minima tra i fabbricati <b>Df</b>	10,00 m
Tipologia edilizia:	a corte

La superfici delle costruzioni interrato potranno occupare fino al 100% della superficie fondiaria.

Per ciascuna delle funzioni previste, è possibile una variazione della quantità massima pari al 10% in più o in meno di quella indicata, nel rispetto della SUL massima complessiva.

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.

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

SCHEDA NORMA		DIMENSIONAMENTO MAX DI PIANO	DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO	verifica
superficie area di intervento	6.787,00	6.787,00	6.787,00	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	<b>6.300,00</b>	<b>6.300,00</b>	<b>6.068,25</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
residenziale +o- 10%	5.000,00	4.370,00	4.735,57	<input checked="" type="checkbox"/>
commerciale +o- 10%	1.300,00	1.930,00	1.332,68	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>urbanizzazione primaria</b>				<input checked="" type="checkbox"/>
strade e piazze	da progetto	da progetto	da progetto	<input checked="" type="checkbox"/>

SCHEMA NORMA		DIMENSIONAMENTO MAX DI PIANO	DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO	verifica
parcheggi pubblici		1.209,00	1.209,48	<input checked="" type="checkbox"/>
residenza	3 mq ogni 30 mq di SUL	437,00		<input checked="" type="checkbox"/>
altre destinazioni	40% SUL	772,00		<input checked="" type="checkbox"/>
Verde pubblico	9 mq ogni 30 mq di SUL (1890,00)	1.890,00	<b>Richiesti 1820,48 Reperiti 1.182,87</b>	<input checked="" type="checkbox"/> (*)
urbanizzazione secondaria	6,5 mq ogni 30 mq di SUL	1365,00	1314,79	<input checked="" type="checkbox"/> (**)
Rapporto di copertura	0,60	0,60	0,51	<input checked="" type="checkbox"/>
Altezza massima	15,50	15,50	15,50	<input checked="" type="checkbox"/>
numero max di piani fuori terra	4	4	4	<input checked="" type="checkbox"/>
Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	come da progetto	come da progetto	da progetto	<input checked="" type="checkbox"/>
Distanza minima tra i fabbricati	10 mt	10 mt	10 mt	<input checked="" type="checkbox"/>
Tipologia edilizia	a corte	a corte	a corte	<input checked="" type="checkbox"/>

(\*) Ai sensi di quanto prescritto nella scheda Norma PUA 2.1 punto 5 Elementi prescrittivi (invarianti di progetto) lettera f, le quantità da destinare a verde pubblico, che non fossero reperibili nell'area oggetto di intervento, potranno essere garantite mediante monetizzazione.

La monetizzazione del verde pubblico sarà effettuata in base a quanto previsto all'art. 63 *Prescrizioni per la formazione dei Piani di recupero e dei piani non disciplinati da scheda norma* del vigente Regolamento urbanistico che prevede la seguente procedura: *È consentito prevedere, a fronte della oggettiva insufficienza di aree disponibili all'interno delle zone oggetto di Piano di recupero, da destinare a standard urbanistici, soddisfare le dotazioni di aree di cui al precedente comma lettera g), corrispondere al comune la somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute.*

Pertanto nell'ipotesi di dimensionamento massimo a fronte di mq 1890,00 richiesti, saranno reperiti all'interno del Piano di Recupero mq 1.182,87 risultando così da monetizzare una quantità residua, pari a mq 707,13.

Per la valutazione del valore della monetizzazione, oltre alla necessaria condizione che lo stesso non potrà essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree a ciò destinabili, il Soggetto attuatore corrisponderà al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e coincidente, sostanzialmente, con il valore acquisito dal suolo a seguito di una trasformazione edilizia.

Tale valore dovrà essere accertato mediante stima del valore venale ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 8.6.2001 n. 327 da predisporre a cura del proponente, prima della stipula della convenzione.

– **Monetizzazione verde pubblico**

Valore venale area a mq €/mq..... X mq 707,13

Tale somma sarà accantonata dal comune e destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione di urbanizzazione primaria (verde pubblico)

Anche nell'ipotesi di dimensionamento massimo è comunque garantito, in quanto reperibili in sito, il rispetto dello standards minimo di legge riferita alla possibilità di computare per zone B in misura doppia di quella effettivamente da reperire (art. 4 D.M. 1444/68); risultando la quantità reperibile pari a mq 1.182,87 > mq 945 (mq 1890/2).

(\*\*) Ai sensi di quanto prescritto nella scheda Norma PUA 1.2 punto 5 Elementi prescrittivi (invarianti di progetto) lettera g, le quantità da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere garantite nei modi che seguono:

- cessione al Comune di un'area anche esterna all'intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 1;
- oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio della suddetta quantità;

Il valore della monetizzazione deve intendersi riferita alla media dei costi sostenuti dal comune di Empoli nell'anno precedente per l'acquisizione conclusasi con accordo amichevole, di terreni nel territorio urbano.

Pertanto nell'ipotesi di dimensionamento massimo a fronte di mq 1365,00 richiesti, non sarà reperita all'interno del Piano di Recupero nessuna quantità a ciò destinata risultando, così da monetizzare una quantità residua pari a mq 1365,00.

Tale valore verrà accertato mediante stima del valore venale ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 8.6.2001 n. 327.

– **Monetizzazione urbanizzazione secondaria**

Valore venale area a mq €/mq..... X mq 1365,00

Tale somma sarà accantonata dal comune e destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione di urbanizzazione secondaria.

<b>Dimensionamento dotazioni di parcheggio privato SCHEDA NORMA</b>	
Residenziale	1 mq ogni 10 mc di vul
Direzionale e Commerciale stanziata	1 mq ogni 10 mc di vul
Commerciale di relazione	1 mq ogni mq di su vendita
<b>Dimensionamento dotazioni di parcheggio privato</b>	
Residenziale	1 mq ogni 10 mc di vul
Direzionale e Commerciale stanziata	1 mq ogni 10 mc di vul
Commerciale di relazione	1 mq ogni mq di su vendita
<b>Dimensionamento parcheggio privato DIMENSIONAMENTO MASSIMO</b>	

<b>Dimensionamento dotazioni di parcheggio privato SCHEDA NORMA</b>	
Residenziale (si ipotizza H. 3 mt)	1.311,00
Direzionale e Commerciale stanziata ( H. 3 mt convenzionale )	579,00
Commerciale di relazione 1/1mq vendita	1.930,00
Aggiuntivi:	
per realizzazione box sul residenziale +50% di spazi di manovra	327,75
per parcheggi di carico/scarico circa 7 posti	175,00
Locali tecnici (mq)	198,00
<b>Totale parcheggio ad uso privato</b>	<b>4.520,75</b>
<b>Massima superficie disponibile</b>	<b>3.621,88</b>
<b>nota:</b> mq di risulta fra la differenza della superficie a parcheggi di progetto che copre l'intera superficie fondiaria e la superficie necessaria per il dimensionamento massimo del piano	<b>898,87</b>
<b>Dimensionamento parcheggio privato PROPOSTO IN PROGETTO</b>	
Residenziale Direzionale e Commerciale stanziata Commerciale di relazione <b>totale parcheggio ad uso privato</b> <b>Copertura del 100% dell'interrato</b>	<b>3.621,88</b>

In attuazione della clausola contenuta nella scheda Norma PUA 1.2 punto 5 Elementi prescrittivi (invarianti di progetto) lettera c, la quale è prescritto la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato per 40 posti auto, in corrispondenza del parcheggio pubblico a raso collocato su via Ricasoli, aggiuntivi alle quantità minime prescritte dalla Scheda norma.

La Scheda norma consente, se la superficie fondiaria risultasse insufficiente, utilizzare i 40 posti auto sottostanti il parcheggio pubblico a raso, per soddisfare la richiesta di parcheggio di relazione. In tale ipotesi il Soggetto attuatore si impegna:

- a realizzare la stessa quantità di posti auto pubblici in altra area indicata dall'Amministrazione Comunale o, se tale area non risultasse reperibile, a garantire mediante monetizzazione le quote di parcheggio pubblico non realizzate;
- a mantenere la destinazione a parcheggio pubblico a raso dell'area collocata su via Ricasoli, e ad assumersi i conseguenti impegni di manutenzione, estesi anche agli impianti del parcheggio.

Preso atto che in qualsiasi ipotesi progettuale la superficie impegnata dal parcheggio interrato copre interamente quella fondiaria disponibile, consentendo al massimo una superficie di parcheggio reperibile pari a mq 3.621,88, risulta:

- che 40 posti auto da prevedere nel parcheggio interrato al di sotto di quello pubblico in fregio a Via Ricasoli corrisponde a circa 900 mq;
- che gli stessi risultano, per precisa previsione di norma, aggiuntivi rispetto a quelli minimi richiesti che risultano comunque soddisfatti;

- che ai sensi dell'Art. 10.11 del Regolamento urbanistico vigente il parcheggio di relazione è rappresentato dalla superficie pubblica o di uso pubblico, coperta o scoperta, destinata alla sosta temporanea dei veicoli.
- che l'Art. 16 del Regolamento urbanistico vigente conferma la possibilità, per il soggetto attuatore, di richiedere la monetizzazione alternativa alla cessione dei aree per il parcheggio di relazione.
- che la quantità, in caso di dimensionamento massimo del PIANO DI RECUPERO, dei parcheggi di relazione risulta pari a circa 1930,00 mq;
- che tale quantità, in caso di dimensionamento massimo del Piano, non risulta localizzabile interamente nel parcheggio interrato privato per carenza di superficie fondiaria;
- che la quantità non localizzabile afferente ai parcheggi di relazione risulta, in caso di dimensionamento massimo del PIANO DI RECUPERO, pari a circa 898,87 mq;
- che per quanto previsto nella scheda Norma PUA 2.1 punto 5 lettera c ai soggetti attuatori è consentito realizzare la stessa quantità di posti auto pubblici (40 posti auto pari ad una superficie di parcheggio di circa 900 mq) in altra area indicata dall'Amministrazione Comunale o, se tale area non risultasse reperibile, a garantire mediante monetizzazione le quote di parcheggio pubblico non realizzate;
- che ad oggi l'Amministrazione non ha indicato un'area a ciò destinabile.

Il Comune ed il Soggetto attuatore hanno convenuto la monetizzazione.

Risulta pertanto applicabile il valore stimato dalla Determinazione dei costi di costruzione diretti e indiretti per la realizzazione di un parcheggio pubblico di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 5/03/2014 "Determinazione dei valori per la monetizzazione dei parcheggi privati ai sensi dell'art. 15 delle NTA del Regolamento Urbanistico" stabilito in € 125,00/mq (Euro Centoventicinque/00) quale minimo applicabile, fermo restando che il valore a mq della monetizzazione non potrà essere inferiore a quello stabilito a mq dal computo metrico estimativo e relativo al parcheggio in fregio a via Ricasoli e previsto dal Piano di Recupero.

– **Monetizzazione parcheggio di relazione**

Valore di costo parcheggio a mq €/mq..... X mq 900,00

Tale somma sarà accantonata dal comune e destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione importanza strategica previste dal Regolamento urbanistico comunale e destinate al parcheggio pubblico.

**Verifica delle quantità minime di parcheggio per unità immobiliari**

Ai sensi di quanto prescritto nella scheda Norma PUA 2.1 punto 5 Elementi prescrittivi (invarianti di progetto) lettera h, è prescritto che, 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.

Le Norme tecniche stabiliscono un numero massimo di unità immobiliari pari a 100 (indistintamente dalla loro destinazione d'uso finale).

#### DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

- *Residenziale;*
- *commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;*
- *direzionale;*
- *turistico-ricettiva alberghiera ed extra alberghiera;*
- *artigianale di servizio.*

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

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"/>
<b>L'intervento riguarda immobili, ai sensi del Titolo I – Capo I - Parte II del D.lgs 22/01/2004 n.42, sui beni culturali:</b>	
è sottoposto a tutela	<input type="checkbox"/>
non è sottoposto a tutela	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>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:</b>	
è sottoposto a tutela	<input type="checkbox"/>
non è sottoposto a tutela	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>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</b>	
è sottoposto a tutela	<input type="checkbox"/>
non è sottoposto a tutela	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>L'immobile oggetto di intervento è soggetto alle disposizioni della L. 06 dicembre 1991 n. 394 (aree protette – parchi, ANPIL)</b>	
è sottoposto a tutela	<input type="checkbox"/>
non è sottoposto a tutela	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>L'intervento, riguardo alle disposizioni della L. 18 maggio 1989 n. 183 (difesa del suolo Autorità di Bacino)</b>	
è sottoposto alle relative disposizioni (Parere già acquisito)	<input checked="" type="checkbox"/>
non è sottoposto alle relative disposizioni	<input type="checkbox"/>
<b>L'area oggetto di intervento ai fini del vincolo idrogeologico (Legge Forestale Regione Toscana n. 39/2000):</b>	
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"/>
<b>L'area oggetto d'intervento ai sensi dell'art.3 della LR.39/2000:</b>	
è classificata come bosco	<input type="checkbox"/>
non è classificata come bosco	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Ai sensi dei disposti del D.lgs n.152/06 e successive modificazioni e integrazioni relativamente alle zone di rispetto per l' approvvigionamento idropotabile</b>	
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"/>
<b>L'area oggetto di intervento</b>	
ricade all'interno del vincolo cimiteriale di cui all'art. 338 del T. U. Leggi Sanitarie, di cui al	<input type="checkbox"/>

R. D. 1265/1934, e l'intervento rientra tra quelli consentiti dall'ultimo capoverso comma 1 dell'art. 28 L. 166/2002	
non ricade all'interno del vincolo cimiteriale di cui al precedente punto	■
<b>L'intervento:</b>	
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	■
<b>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</b>	
è sottoposto alle relative disposizioni	<input type="checkbox"/>
non è sottoposto alle relative disposizioni	■

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

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

#### Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

L'area presenta terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con  $R_p$  compresa tra 10 e 20 kg/cm<sup>2</sup> e da intervalli limitati con  $R_p > 20$  kg/cm<sup>2</sup>. Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con  $R_p$  intorno a 10 kg/cm<sup>2</sup> rispetto a quelli con  $R_p$  intorno a 20 kg/cm<sup>2</sup>. La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

Gli elementi di pericolosità rilevati dalle indagini allegare al regolamento urbanistico vigente individuano:

- una Pericolosità Geologica: G.2 (Pericolosità geologica media);
- una Pericolosità Idraulica: I.2 (Pericolosità idraulica media);
- una Pericolosità Sismica: S.2 (Pericolosità sismica locale media).

#### Condizioni di fattibilità fisica

- Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.
- Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

Il Rio dei Capuccini (corso d'acqua di II categoria) si trova localizzato al di sotto (tratto interamente tombato) di Via Tripoli sul confine Est dell'area d'intervento.

Nessun intervento previsto dal Piano di recupero interessa detto corso d'acqua e le costruzioni, sia fuori terra che entro terra, si trovano ad una distanza maggiore di 10 m dal limite esterno delle opere di contenimento idrauliche del rio. Risulta pertanto

rispettata la prescrizione contenuta nel R.D. 25/07/1904 n. 523 (10 m di assoluta salvaguardia).

- Le opere interrato si estenderanno fino alla profondità di 4.50 m c.a. e non interesseranno aree di Tutela di pozzi per l'approvvigionamento idropotabile e risultano compatibili con il tetto della falda posto tra i 5 e i 10 m.
- Fattibilità Sismica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

## **Pareri**

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

- ENEL, Nulla Osta Preventivo per la rete 17/03/2014 n. 0231254
- Acque Spa, Nulla Osta Preventivo rete idropotabile del 24/03/2014 13339/2014
- Acque Spa, Nulla Osta Preventivo rete fognaria del 24/03/2014 13339/2014
- Toscana Gas, Nulla Osta Preventivo per la rete gas del 27/02/2014 n. 4010
- Telecom, Nulla Osta Preventivo per la rete telefonica

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:

- Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Firenze, Parere preventivo antincendio
- Circondario Empolese-Valdelsa Nulla Osta Preventivo per tutela ex R.D. 25/07/1904 n. 523, acquisito in data 24/03/2014 n. 12989
- Comune di Empoli settore Lavori pubblici

Per l'approvazione definitiva del Piano di recupero dovranno risultare acquisiti

Per quanto attiene al progetto delle opere di urbanizzazioni la verifica di congruità degli aspetti quantitativi, qualitativi ed economici è stata condotta con il supporto del Servizio tecnico LL.PP del comune.

Le soluzioni proposte, in linea tecnica di massima condivise, dovranno essere rivalutate sulla base dei progetti esecutivi e delle procedure proposte per la loro attuazione, in sede di atto abilitativo.

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

La fase di attuazione dovrà essere preceduta dal rilascio degli atti abilitativi, dall'approvazione in linea tecnica del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazioni e da un Piano di Cantierizzazione, da concordarsi con gli uffici competenti del Comune e da allegarsi al progetto esecutivo delle Urbanizzazioni Primarie, dal quale si evincano, oltre a quelli prescritti all'art. 11 delle Norme tecniche del Piano di Recupero i seguenti elementi:

- l'ordine dei lavori;
- la viabilità urbana che sarà interessata dal transito dei veicoli pesanti per l'allontanamento dei materiali provenienti dalle demolizioni e scavi e/o per l'approvvigionamento al cantiere in fase di realizzazione degli interventi previsti dal

Piano di Recupero;

- il posizionamento degli accessi carrabili al cantiere, che non potranno essere superiori ad 1 (uno) in entrata da via Curtatone e Montanara ed 1 (uno) in uscita da via Tripoli;
- il confinamento dell'area di cantiere intesa come estesa a tutto il limite esterno del comparto di Piano di Recupero, mediante opportune barriere schermanti contestualmente atte a limitare anche la diffusione delle polveri e del rumore, fermo restando le necessità di cui al punto successivo;
- il mantenimento temporaneo del marciapiede esistente su tutte le vie pubbliche a confine del limite esterno del comparto di Piano di Recupero ovvero la realizzazione di presidi atti al mantenimento della funzionalità pedonale, anche notturna, intorno all'area confinata di cui al precedente punto, il tutto nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza sui cantieri;
- le fasi di smontaggio del cantiere e l'esecuzione delle opere di raccordo tra le urbanizzazioni in progetto e quelle esistenti a confine del limite esterno del comparto di Piano di Recupero

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.

Preso atto della natura dell'atto di governo del territorio 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 specifici atti d'assenso da parte di:

- SOPRINTENDENZA B.A.P.S.A.E.
- SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA TOSCANA

Preso atto della natura dell'atto di governo del territorio 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 specifici atti d'assenso da parte di:

- AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO
- A.R.P.A.T.
- USL

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 è stata sottoposta alla Commissione edilizia comunale la quale ha espresso il proprio parere favorevole in data 31/03/2014.

## IL PROCESSO VALUTATIVO STRATEGICO-AMBIENTALE

Per quanto attiene all'attività di valutazione di cui al Titolo I bis art. 5 ter del Regolamento urbanistico, si ritiene che il Piano di Recupero sia stato opportunamente valutato nell'ambito del procedimento di approvazione del 2° Regolamento urbanistico.

Nell'ambito generale delle schede norma è prescritto che: *Le previsioni urbanistiche degli interventi disciplinati dalle Schede Norma, inserite sulla base di contenuti progettuali di dettaglio che soddisfano le condizioni indicate nell'ultimo comma dell'art. 16 della L.17.8.1942, n. 1150, non sono sottoposte a Valutazione ambientale strategica, né a verifica di assoggettabilità.*

Modeste variazioni di tali contenuti non necessitano di variante al R.U., né di nuova procedura di V.A.S. Il Pua 1.2 non rientra tra quelli che dovranno invece essere sottoposte a Valutazione ambientale strategica o a verifica di assoggettabilità.

Preso atto inoltre che il PUA 1.2 è previsto in attuazione del Regolamento urbanistico che è stato sottoposto a valutazione ambientale strategica e l'approvazione del Pua 1.2 non comporta variante al Regolamento urbanistico vigente, ai sensi del richiamato ultimo comma dell'art. 16 della L. 1150/42, non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità a VAS.

Tutte le trasformazioni previste nelle schede sono comunque soggette al rispetto delle disposizioni contenute nella Parte III, Titolo I Capo II delle Norme del Regolamento Urbanistico, cui si aggiungono le eventuali prescrizioni specifiche derivanti dalle attività di valutazione, contenute nella sezione 11 delle schede norma.

In ambito delle verifiche ambientali e di sostenibilità del Piano di recupero per il PUA 1.2 dovrà essere redatto 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 di Recupero si ritiene che alcune delle prescrizioni, definite in ambito di approvazione della variante urbanistica, 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.

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

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.

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 recupero 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.

#### **OPERE E SCOMPUTI**

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 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.

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, di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione a 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 recupero 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 1.2 vigente;
- della documentazione presentata relativa alla proposta di attuazione della Scheda PUA 1.2;

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 di Recupero 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 di Recupero non comporta l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001

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;

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.

#### **ADEMPIMENTI PER L'ADOZIONE**

La proposta di Piano di Recupero 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 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 (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 DI RECUPERO REDATTA DAI TECNICI INCARICATI**

ALLEGATO C che si compone dei seguenti documenti:

**TAVOLE**

- Tavola 1 Riferimenti cartografici
- Tavola 2 Stato Attuale e di Progetto – Planimetria Generale
- Tavola 3 Stato Attuale – Piante
- Tavola 4 Stato attuale – Prospetti
- Tavola 5 Stato di Progetto – Piante Piano Interrato
- Tavola 6 Stato di Progetto – Piante Piano Terra e Piano 1°
- Tavola 7 Stato di Progetto – Piante Piano 2° e Piano 3°
- Tavola 8 Stato di Progetto – Piante Piano Sottotetto e Piano Copertura
- Tavola 9 Stato di Progetto – Prospetti fronte strada
- Tavola 10 Stato di Progetto – Prospetti corte interna
- Tavola 11 Stato di Progetto – Sezioni
- Tavola 12 Verifica Superficie Coperta
- Tavola 13 Verifica Superficie Permeabile
- Tavola 14 Verifica Superficie utile Lorda PT, P1 e P2
- Tavola 15 Verifica Superficie utile Lorda P3 e P4 (mansarde non autonome)
- Tavola 16 Verifica parcheggio pubblico da standard: punto 5 lettera B della scheda norma 1.2
- Tavola 17 Verifica verde pubblico da standard: punto 5 lettera B della scheda norma 1.2
- Tavola 18 Verifica Volume utile Lordo PT, P1 e P2
- Tavola 19 Verifica Volume utile Lordo P3 e P4 (mansarde non autonome)
- Tavola 20 Verifiche parcheggio Art. 41 sexies L. 17 Agosto 1942 n. 1150 e Art. 130 punto 1 lettera b delle Norme Tecniche del RU
- Tavola 21 Verifica altezza massima di Piano – Scheda norma n. 1.2 del RU
- Tavola 22 a Viste prospettiche
- Tavola 22 b Viste prospettiche
- Tavola 23 Opere di urbanizzazione – Pianta quotata con indicazione delle aree pubbliche e di uso pubblico
- Tavola 24 Opere di urbanizzazione – Parcheggio pubblico – Particolari
- Tavola 25 Opere di urbanizzazione – Piazze lineari – Particolari
- Tavola 26 Opere di urbanizzazione – Pianta Percorsi Tattili

- Tavola 27 Opere di urbanizzazione – Pianta sistemazione del Verde
- Tavola 28 Schema di smaltimento reflui
- Tavola 29 Schema impianto illuminazione pubblica

#### RELAZIONI

- Regole per la Tutela Ambientale – RTA
- Relazione storico-urbanistica - RSU
- Relazione geologica – RGF
- Relazione sul rischio idraulico – RRI
- Relazione tecnico-illustrativa del progetto - RTI
- Relazione fotografica - RF
- Computo metrico Opere di Urbanizzazione Pubbliche

#### PARERI PREVENTIVI

- Parere preventivo antincendio del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Firenze
- Nulla Osta Preventivo per la rete ENEL
- Nulla Osta Preventivo per la rete di adduzione acqua
- Nulla Osta Preventivo per la rete fognaria
- Nulla Osta Preventivo per la rete gas
- Nulla Osta Preventivo per la rete Telecom
- Nulla Osta Preventivo Circondario Empolese-Valdelsa

#### DICHIARAZIONI

- Dichiarazione di Conformità L.13/89, D.M. 236/89 - D.P.R. 503/96 – Dpgr 29/07/09 N.41/R
- Norme Tecniche
- Perizia Monetizzazione
- Fascicolo dati catastali
- Schema di Convenzione

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

Empoli, 31/03/2014

**Il Responsabile del procedimento**  
**(Arch. Marco Carletti)**

## **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 di recupero 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” denominato “Piano di recupero a destinazione residenziale commerciale/direzionale in attuazione della scheda norma del regolamento urbanistico (PUA 1.2) località Empoli capoluogo”

### **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 1.2 vigente;
- della documentazione presentata relativa alla proposta di attuazione della Scheda PUA 2.1;
- 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 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 Atto di indirizzo della Giunta comunale del 26/03/2014, n. 189 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 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 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 (p.e. Piani di recupero ex art. 73 L. n. 1/2005), che non comportano varianti ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali;
- la previsione di Piano di Recupero è stata opportunamente valutata nell'ambito del procedimento di approvazione del 2° Regolamento urbanistico. Per tale procedimento la valutazione ambientale strategica (VAS) 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 31/03/2014

Il Responsabile del Procedimento

(Arch. Marco Carletti)