



CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione

N. 86

del 19/09/2022

OGGETTO: VARIANTE NORMATIVA AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 30 E 32 DELLE LRT 65/2014 PER MODIFICHE ALLE NTA DE RU, PROPOSTA DALLA SOCIETA' SAMMONTANA. APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

L'anno 2022 il giorno 19 del mese di Settembre alle ore 18:36 previa osservanza delle formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di prima convocazione, presieduto da Mantellassi Alessio nella Sua qualità di Presidente del Consiglio e così composto:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
BARNINI BRENDA		X	D'ANTUONO MARIA CIRA	X	
MANTELLASSI ALESSIO	X		PAGNI CHIARA		X
ROVAI VIOLA	X		FABBRIZZI RICCARDO	X	
FLUVI SARA	X		POGGIANTI ANDREA	X	
FALORNI SIMONE	X		PAVESE FEDERICO	X	
MANNUCCI LAURA	X		DI ROSA SIMONA	X	
BAGNOLI ATHOS	X		CHIAVACCI GABRIELE	X	
RAMAZZOTTI ROSSANO		X	PICCHIELLI ANDREA (collegato in videoconferenza)	X	
IALLORENZI ROBERTO	X		CIONI BEATRICE	X	
GIACOMELLI LUCIANO	X		MASI LEONARDO	X	
CAPORASO ROBERTO	X		BALDI ANNA	X	
CIONI SIMONA	X		BATTINI VITTORIO		X
FARAONI ANDREA	X				

Consiglieri assegnati n° 24

Presenti n° 21 - Assenti n° 4

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge, il Segretario Generale **Dott.ssa Rita Ciardelli**.
Scrutatori: IALLORENZI ROBERTO, CAPORASO ROBERTO, POGGIANTI ANDREA

Il Presidente del Consiglio riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio Comunale ad adottare le proprie determinazioni in merito all'oggetto.



IL CONSIGLIO COMUNALE,

Premesso che:

- il Comune di Empoli è dotato di Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato con delibera C.C. n. 72 del 4/11/2013;
- Il Regolamento Urbanistico è stato da ultimo variato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 25/11/2019 “Variante per interventi puntuali all’interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell’art. 224 della L.R. 65/2014”, sottoposta Valutazione Ambientale Strategica, con parere favorevole espresso dall’autorità competente in data 13.11.2019 ed in occasione di questa variante è stato definito il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dall’art. 224 della L.R. n. 65/2014;
- Con Delibera G.C. n. 213 del 24/11/2021 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo ai sensi dell’art. 17 della l.r. 65/2014, la procedura di VAS ai sensi dell’art. 23 della l.r. 10/2010 e la procedura di conformazione al PIT/PPR ai sensi dell’art. 21 della disciplina del PIT;
- nelle more di approvazione del Piano Operativo, sono consentite ai Comuni: le varianti di cui all’art. 222 della LRT 65/2014 “*Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamenti Urbanistici vigenti alla data del 27 novembre 2014*” e, qualora abbiano già avviato il Piano Operativo o lo avviino contestualmente alla variante medesima, le varianti di cui all’art. 252ter “*Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell’imprenditore agricolo*”;

Rilevato che:

- In data 28/02/2022 con prot. 13485 la società Sammontana s.p.a. ha richiesto la formazione di una variante al Regolamento Urbanistico per particelle di sua proprietà a Empoli, classificate dal RU come D3/AL e disciplinate dall’articolo 67.4 delle N.T.A.;
- Le aree interessate dalla presente variante ricadono nella zona urbanistica D3/AL e sono tutte di proprietà Sammontana, per cui la modifica dell’art. 67.4 è funzionale esclusivamente a tale attività, e non coinvolge altre proprietà private, fatta eccezione di una piccola particella catastale che ricade in zona D3/AL, su cui si trova una cabina elettrica della rete, non appartiene ai richiedenti, ma all’azienda distributrice di energia elettrica.
- La richiesta verte sulla modifica di alcuni dei parametri dell’articolo 67.4, necessaria per ottimizzare la potenzialità edificatoria (indice Uf) già prevista dal R.U. per tale destinazione urbanistica;



- Nel dettaglio le modifiche necessarie all'articolo 67.4 delle N.T.A. del R.U consistono in:
 1. aumento dell'altezza massima degli edifici, portandola a 25 metri per ogni tipo di edifici, e del numero massimo di piani a 6.
 2. diminuzione delle distanze tra edifici e strade/confini di proprietà: in particolare viene portata a 5 metri la distanza minima dei fabbricati dalle strade e dai confini (si tratta di aree interne al centro abitato).
 3. correzione alla prescrizione generale relativa alla distanza di 10 metri tra i fabbricati: la versione vigente dell'articolo non specifica infatti se le pareti che si fronteggiano debbano essere o meno finestrate, con la conseguenza che allo stato attuale la norma si applica anche tra pareti cieche, nonostante la legge di riferimento nazionale (art. 9 del D.M. n. 1444/1968) faccia esplicito riferimento a pareti di cui almeno una finestrata. Di conseguenza la modifica apportata allinea l'articolo 67.4 alla normativa nazionale.
 4. possibilità di costruire, motivandone le ragioni, edifici produttivi senza permanenza di persone a meno di 10 metri tra loro, se rimane comunque garantito il rispetto delle previsioni del Codice Civile (3 metri come distanza minima) e della normativa di settore (ad esempio le norme di sicurezza).
 5. deroga alle distanze tra fabbricati di cui al punto 3, derivante dalla considerazione che in un complesso industriale alcuni edifici prevedono una limitata presenza di persone per cui, pur essendo finestrate, possono fronteggiarsi a meno di 10 metri tra loro, senza inficiare la tutela igienica che sottende la norma delle distanze tra fabbricati sopra richiamata. Questa deroga risulta possibile ai sensi e alle condizioni di cui al comma 4 dell'art. 140 della L.R. n. 65/2014, che viene infatti direttamente richiamato nell'articolo modificato.

Considerato che:

- la proposta di variante è motivata dalla necessità aziendali, per consolidare, tramite la realizzazione di nuovi spazi produttivi, la propria quota nella grande distribuzione nazionale e per mantenere l'azienda forte e propositiva sul mercato, nonché dalla necessità di riorganizzazione degli spazi aziendali, dopo che, a causa dell'emergenza sanitaria per Covid19, è stato necessario destinare più spazi per i servizi al personale;
- queste richieste, derivanti dalla scarsità di aree libere all'interno dell'azienda, permetteranno di ottimizzare gli spazi e sfruttare al meglio l'indice di utilizzazione (Uf) dell'area, che non viene variato;

Preso atto che:

- L' area oggetto della presente variante, corrispondente alle aree con destinazione urbanistica D3/AL, ricade all'interno del territorio urbanizzato come sopra definito;
- di conseguenza, secondo quanto previsto dall'art. 30 comma 2 della L.R. n. 65/2014 viene applicata, per l'approvazione della presente variante al R.U., la procedura semplificata di cui al Capo IV del Titolo II, seguendo la procedura di cui all'art. 32 della sempre medesima legge;



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

- Con Del. C.C. n. 6 del 21/01/2021, è stata rinnovata la convenzione fra la Città Metropolitana di Firenze e il Comune di Empoli, con la quale la Città Metropolitana assume il ruolo di Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica per i piani e programmi di cui alla L.R. 65/2014 la cui approvazione è di competenza del Comune, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010.
- In data 14/04/2022 con prot. 25473 è stata richiesta alla Città Metropolitana la verifica semplificata di assoggettabilità a V.A.S., in quanto ricadenti nell'ambito di applicazione dell'art. 5 comma 3ter della L.R. 10/2010 vigente, trasmettendo la richiesta e i relativi allegati.
- In data 04/05/2022 con prot. 30507 la Città Metropolitana ha dichiarato escluso dal procedimento di VAS il procedimento in oggetto, confermando che trattasi di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS, in quanto la proposta assume un carattere formale e non comporta impatti sull'ambiente;
- non è necessario effettuare le indagini geologiche, ai sensi del comma 2 dell'art. 3 del D.P.G.R n. 5/R/2020, in quanto trattasi di variante che non comporta incremento di volume o di superficie coperta degli edifici in termini di previsioni urbanistiche;
- in ragione di quanto detto al punto precedente, ai fini dell'adozione della presente variante e ai sensi dell'art. 3, comma 3 del D.P.G.R n. 5/R/2020, sono indicati gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini precedentemente eseguite nell'ambito del R.U. vigente nell'area interessata, ovvero:
 - ✓ deposito n. 3036 del 14 gennaio 2013;
 - ✓ comunicazione da parte del Genio Civile di esito positivo del controllo prot. n. 25900 dell' 11 giugno 2013;

Dato atto che:

- con la deliberazione n. 54 del 27.06.2022, il Consiglio comunale ha adottato la variante in oggetto;
- in conseguenza della intervenuta adozione della variante in oggetto da parte del Consiglio Comunale, in data 06.07.2022, con nota registrata al protocollo generale del Comune di Empoli n. 47487, la medesima, corredata dai relativi atti tecnici, è stata trasmessa alla Regione Toscana e alla Città Metropolitana di Firenze in attuazione ai disposti dell'art. 32, comma 1 della LR Toscana n. 65/2014;
- in data 13.07.2022 è stato pubblicato sul BURT n. 28, parte II, il relativo avviso di adozione;
- la deliberazione di adozione e i relativi atti tecnici sono stati depositati presso il Servizio Urbanistica per trenta giorni consecutivi complessivi, decorrenti dal giorno di pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT, e precisamente dal 13.07.2022 al 12.08.2022;



- l'avviso di deposito è stato affisso all'Albo Pretorio del Comune e reso pubblico con manifesti nelle aree destinate alla pubblica affissione, per consentire a chiunque di presentare eventuali osservazioni;
- entro il termine ultimo previsto per la presentazione delle osservazioni non sono pervenute osservazioni;

Preso atto che:

- il procedimento di variante al Regolamento Urbanistico si è svolto nel rispetto delle disposizioni contenute negli articoli 30 e ss della LRT 65/2014;
- la variante è coerente con gli strumenti urbanistici ad essa sopra ordinati;
- la variante è stata sottoposta all'attenzione della competente Commissione consiliare;
- non sono pervenute osservazioni e, in applicazione dei disposti di cui all'art. 32 comma 3 della LRT 65/2014, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;
- in conformità ai disposti di cui all'art. 32 della LRT 65/2014, si sono formati i presupposti per la sua approvazione definitiva;

Ritenuto, pertanto, necessario procedere all'approvazione della proposta di variante in oggetto;

Vista la Relazione redatta dal Responsabile del Procedimento che accerta e certifica che il procedimento di variante semplificata al Regolamento Urbanistico si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, ed attesta la sua coerenza (Allegato A di cui alla deliberazione n. 54 del 27.06.2022);

Vista la proposta di variante al Regolamento urbanistico presentata, in particolare gli atti allegati, quali parte integrante e sostanziale, della deliberazione di adozione n. 54 del 27.06.2022:

- richiesta di variante;
- relazione tecnica;
- proposta di variante normativa;
- tav. 1 schema di fattibilità;

Dato atto che la variante urbanistica è costituita dai seguenti elaborati, anch'essi allegati alla deliberazione di adozione n. 54 del 27.06.2022:

- Art. 67.4 delle N.T.A.: stato attuale
- Art. 67.4 delle N.T.A.: stato sovrapposto
- Art. 67.4 delle N.T.A.: stato modificato
- Provvedimento di esclusione di VAS della Città Metropolitana di Firenze.



Visto, altresì, il Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione sull'attività svolta, redatto ai sensi dell'art. 38 della Legge Regionale Toscana 65/2014 ed allegato alla deliberazione di consiglio comunale n.54 del 27.06.2022, sotto la lettera B;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegno diretto di spesa a carico del bilancio comunale;

Richiamati:

- il D.Lgs. n. 267/2000;
- la legge regionale Toscana sul governo del territorio n. 65/2014;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore III Politiche Territoriali Ing. Alessandro Annunziati, che entra a far parte del presente provvedimento;

Omesso il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto lo stesso non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, come certificato nell'Allegato del presente deliberato dal Responsabile della Ragioneria, che entra a far parte del presente provvedimento;

Preso atto della discussione consiliare e delle dichiarazioni di voto, legalmente rese dai Consiglieri presenti, riscontrati con l'ausilio degli scrutatori ;

Con il seguente esito delle votazioni:

Presenti n. 21
Favorevoli n. 21 unanimità

DELIBERA

1. Di richiamare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. Di approvare in via definitiva la variante semplificata al Regolamento Urbanistico, di cui agli art. 30, comma 2 e 32 della L.R. n. 65/2014, consistente nella modifica dell'art. 67.4 delle NTA del Ru, in conformità alla seguente documentazione, allegata alla deliberazione di adozione n. 54 del 27.06.2022 e qui richiamata e non modificata:
 - Art. 67.4 delle N.T.A.: stato attuale
 - Art. 67.4 delle N.T.A.: stato sovrapposto
 - Art. 67.4 delle N.T.A.: stato modificato
3. Di dare atto che sarà pubblicato sul BURT l'avviso di avvenuta approvazione;



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

4. Di dare atto che, ai sensi del terzo comma dell'art. 32 della Legge Regionale Toscana 65/2014, la variante diventerà efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT e il comune ne darà comunicazione alla Regione Toscana;
5. Di allegare al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, il solo parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.
6. Di dare atto che la presente deliberazione comprensiva dei relativi allegati sarà pubblicata nella sezione "Amministrazione trasparente", sotto-sezione "Pianificazione e governo del territorio";

Indi il Consiglio Comunale

In ragione della necessità di concludere entro i termini di legge il procedimento di approvazione della presente variante;

Con successiva votazione e con voti :

Presenti	n. 21
Favorevoli	n. 21 unanimità

legalmente resi dai Consiglieri presenti e votanti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori ;

d e l i b e r a

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Di dare atto che ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000, in conformità all'art. 6 del vigente Regolamento del Sistema Integrato dei Controlli Interni, la formazione del presente atto è avvenuta nel rispetto degli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio
Mantellasi Alessio

Il Segretario Generale
Dott.ssa Rita Ciardelli