



**Comune di Empoli**

Variante normativa  
al Regolamento Urbanistico per  
modifiche alle NTA  
ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T.  
65/2004

RAPPORTO DEL GARANTE

2022

## Sommario

|   |   |
|---|---|
| Premessa .....  | 3 |
| Oggetto e Obiettivi della variante al regolamento urbanistico ..... | 3 |
| Il percorso della variante al Regolamento Urbanistico .....         | 5 |
| Il percorso partecipativo .....                                     | 6 |

## Premessa

Il comune di Empoli è dotato di Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato con delibera C.C. n. 72 del 4/11/2013.

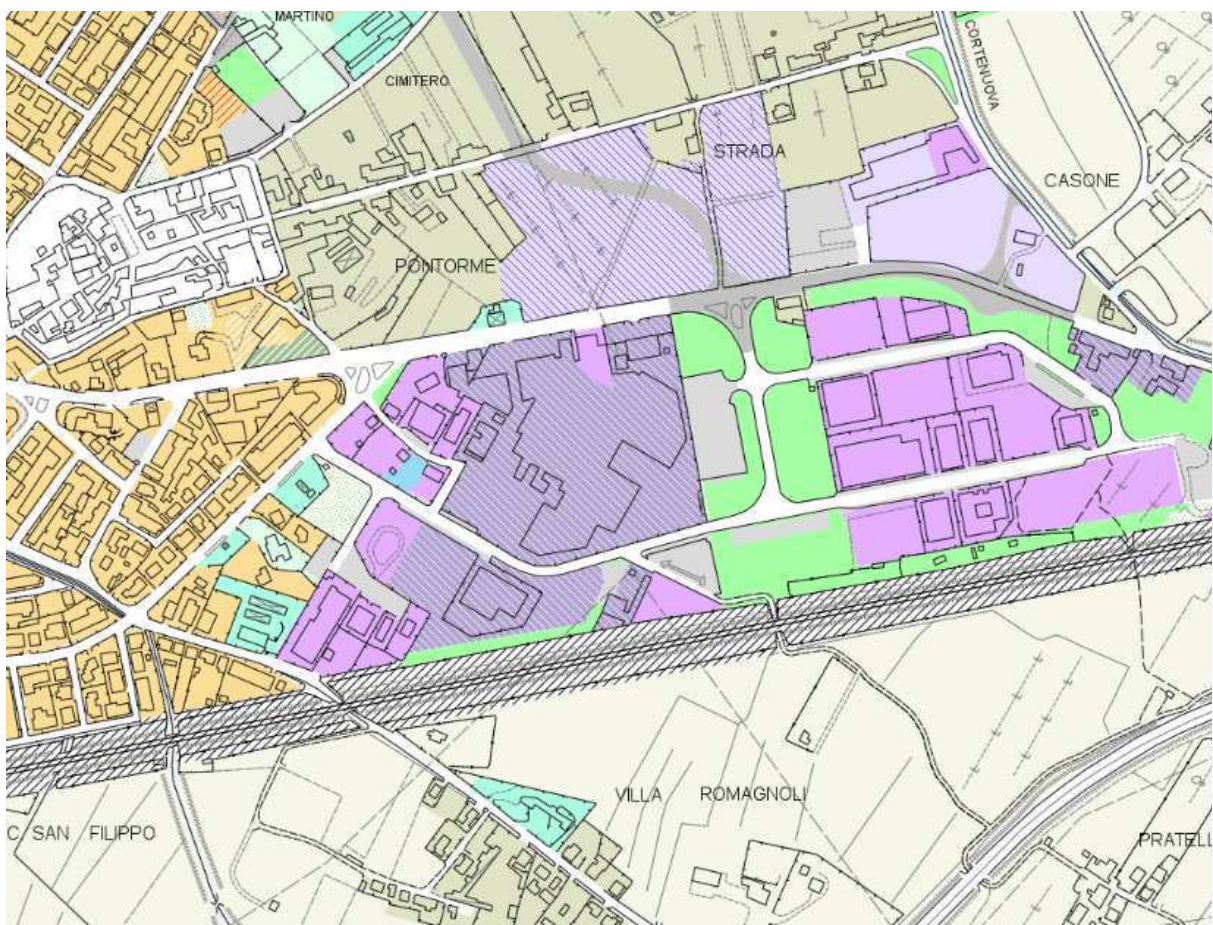
Il Regolamento Urbanistico è stato da ultimo variato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 25/11/2019 “*Variante per interventi puntuali all’interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell’art. 224 della L.R. 65/2014*”, sottoposta Valutazione Ambientale Strategica, con parere 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.

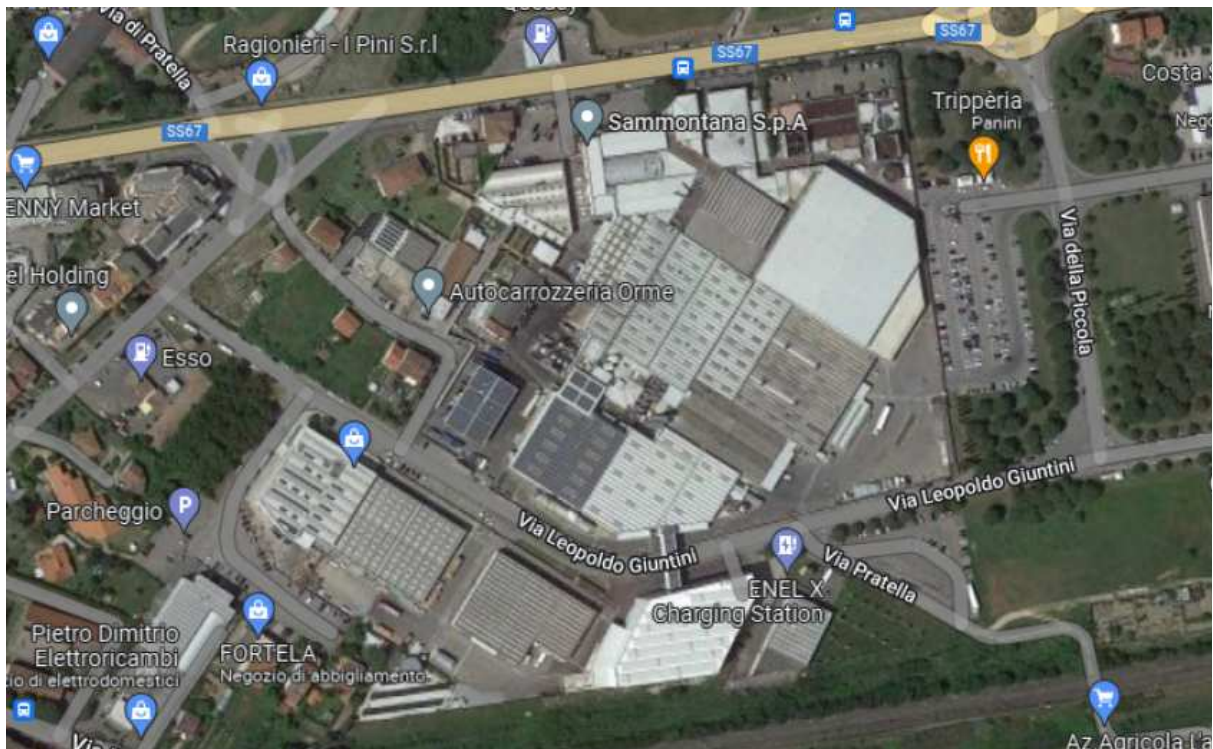
Con Delibera G.C. n. 213 del 24/11/2021 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo ai sensi dell’art. 17 della l.r. 65/2014, la procedura di VAS ai sensi dell’art. 23 della l.r. 10/2010 e la procedura di conformazione al PIT/PPR ai sensi dell’art. 21 della disciplina del PIT.

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*”.

In questo periodo transitorio, l’Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario dare continuità all’azione di governo del territorio all’interno del territorio urbanizzato, valutando eventuali richieste di variante al RU.

## Oggetto e Obiettivi della variante al regolamento urbanistico





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 proposta di 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 richieste relative 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 proposto di portare 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 proposta 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, garantendo 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 risulterebbe 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 di cui si propone la modifica;

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.

## **Il percorso della variante al Regolamento Urbanistico**

L'area oggetto della presente variante, corrispondente alle aree con destinazione urbanistica D3/AL, ricade all'interno del territorio urbanizzato.

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.

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;

Con riferimento alla presente variante 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 sopra detto, 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 stati 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;

Dell'adozione della variante e dell'iter successivo verrà data adeguata informazione a cura del Garante dell'informazione e della partecipazione.

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

Dopo l'adozione da parte del comune, la variante sarà trasmessa alla Città Metropolitana e alla Regione Toscana e sarà depositata per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT e resa accessibile anche sul sito istituzionale del comune, nella specifica sezione dedicata al Garante dell'Informazione e della Partecipazione. Entro e non oltre tale termine, chiunque potrà prenderne visione e presentare osservazioni.

Decorso il termine di 30 giorni dalla pubblicazione sul BURT, il Comune procederà all'approvazione della variante, motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni eventualmente presentate con conseguente trasmissione alla Città metropolitana di Firenze e alla Regione Toscana.

La variante diverrà efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT e reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diverrà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne darà atto.

In ogni fase procedurale compresa tra l'adozione e l'efficacia della variante, sarà compito del garante assicurare l'informazione ed adeguati livelli di comunicazione alla cittadinanza e ai soggetti eventualmente interessati, mediante pubblicazioni di avvisi e articoli sui quotidiani locali.

Tutta la documentazione sarà, inoltre, sempre consultabile sul sito istituzionale del comune alla sezione dedicata al garante dell'informazione e della partecipazione, che verrà costantemente aggiornato.

## Il percorso partecipativo

La legge regionale n. 65/2014 ha inteso, con gli artt. 36, 37 e 38, attribuire una sostanziale legittimazione alle politiche territoriali locali attraverso la condivisione con i cittadini.

Al fine di assicurare la partecipazione all'azione programmata sia del pubblico interessato che delle organizzazioni che promuovono la protezione dell'ambiente o quelle che hanno uno specifico interesse, l'amministrazione assicura, in ogni fase del procedimento, idonee modalità e forme di partecipazione.

Le modalità per la diffusione delle informazioni vengono generalmente pianificate in base:

- alla dimensione del territorio interessato;
- alla tipologia di piano o programma o variante;
- agli interessi pubblici coinvolti.

La parte di territorio interessata dal variante in oggetto risulta essere di limitata estensione.

Gli effetti della trasformazione proposta, determinati anche dalla non modificata destinazione d'uso dell'area interessata dalla variante, già oggi zona urbanistica D3/AL, non rappresentano un elemento incidente in maniera significativa sul territorio circostante.

Ciò è confermato anche dal parere espresso in data 04/05/2022 dalla Città Metropolitana, che ha dichiarato escluso dal procedimento di VAS il procedimento in oggetto, trattandosi di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS, in quanto la proposta assume un carattere formale e non comporta impatti sull'ambiente,

La documentazione allegata alla proposta di variante ed in particolare l'istruttoria tecnico amministrativa condotta, offrono una analisi di ogni singolo aspetto.

Preso preliminarmente atto che la scelta strategica è già stata valutata e compiuta a livello di Regolamento urbanistico, in considerazione:

- all'entità ed ai potenziali effetti degli interventi previsti;
- della scala ridotta e la tipologia di atto di governo del territorio in oggetto;

si ritiene che l'iter procedimentale previsto per l'approvazione della variante sia sufficiente a garantire i requisiti minimi previste per le forme di partecipazione.

La seguente tabella rappresenta, in forma sintetica le azioni programmate.

| Variante normativa al Ru             |   |  |
|--------------------------------------|---|--|
| Azione programmata                   | Strumenti di Informazione e Comunicazione   | Destinatari  |
| <b>CREAZIONE PAGINA WEB DEDICATA</b> | Creazione di specifico link all'interno della sezione del garante dell'informazione e della partecipazione presente nel sito istituzionale del comune, dedicato alla variante dove è possibile trovare la documentazione informativa, il presente programma delle attività e l'indirizzo di posta elettronica del garante ove inviare i contributi. | Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo<br>e<br>cittadinanza di Empoli |

| <b>Variante normativa al Ru</b>   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Azione programmata</b>   | <b>Strumenti di Informazione e Comunicazione</b>  | <b>Destinatari</b>  |
| <b>RAPPORTO DEL GARANTE</b>   | Da allegare alla deliberazione di Consiglio comunale di <b>adozione</b> della variante  |   |
| <b>Deliberazione di Consiglio Comunale di adozione del piano</b>          | Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione   | Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo e cittadinanza di Empoli  |
|   | Pubblicazione sul BURT di apposito avviso con possibilità di presentare osservazioni entro 30 gg dalla pubblicazione sul BURT                           |   |
|   | Informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna (Manifesti murali affissi in città, links, comunicati ecc.)                       |   |
| <b>Recepimento eventuali osservazioni al Piano attuativo</b>              | Deposito atti in forma digitale presso il Servizio Pianificazione Territoriale.<br>Accesso garantito agli atti a cura del Responsabile del procedimento |   |
| <b>ACCESSIBILITA'</b>   | Pubblicazione nella sezione Garante della Comunicazione delle osservazioni presentate   |   |
| <b>Fase conclusiva di approvazione</b>                                    |   |   |
| <b>Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione della variante</b> | Pubblicazione<br>albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione  | Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo<br>cittadinanza di Empoli |
|   | Pubblicazione sul BURT di apposito avviso   |   |
|   | Informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna (Manifesti murali affissi in città, links, comunicati ecc.)                       |   |
|   | Pubblicazione<br>albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione  |   |

E' stato attivato sulla pagina Web del garante sul sito istituzionale del comune un link relativo alla proposta di variante in oggetto, riportandovi il programma della attività sopra descritto. Il link ove prendere visione della documentazione è il seguente:

<https://www.comune.empoli.fi.it/garante-della-comunicazione-per-il-governo-del-territorio/procedimenti-in-corso/variante-normativa-ru-modifiche>

Tutti i cittadini e i soggetti interessati possono in ogni momento chiedere chiarimenti ed informazioni, scrivendo all'indirizzo mail del garante: [r.falaschi@comune.empoli.fi.it](mailto:r.falaschi@comune.empoli.fi.it).

Nella sezione in questione verrà anche inserito il presente rapporto preliminare all'adozione, e conseguentemente, la deliberazione di adozione, e tutte le successive attività di informazione fino alla deliberazione di approvazione.

Empoli,

Il Garante dell'informazione e della comunicazione  
Dott.ssa Romina Falaschi