



Comune di Empoli

Variante al Regolamento Urbanistico per
interventi puntuali all'interno del
territorio urbanizzato, individuato ai
sensi dell'art. 224 della LRT 65/2014.

SINTESI DEI CONTENUTI

II° Aggiornamento

2019

Sindaco: **Brenda Barnini**

Assessore all'Urbanistica- Edilizia privata –

Lavori Pubblici : **Fabio Barsottini**

Gruppo di Progettazione:

arch. **GIOVANNI PARLANTI**

arch. **GABRIELE BANCHETTI**

GEOPROGETTI STUDIO ASSOCIATO

H.S. INGEGNERIA SRL

PFM SRL

Agr. **IRENE GIANNELLI**

Avv. **GIAN PAOLO DAMI**

STUDIO ASSOCIATO ANL

Dott.ssa **GLORIANA PACE**

Servizio Urbanistica del Comune di Empoli, a supporto del
gruppo di progettazione:

Istruttori Tecnici Direttivi: Arch. **Lotti Chiara**

Arch. **Patrizia Spini**

Garante della comunicazione: Dott.ssa **Romina Falaschi**

Sommario

Premessa	4
Obbiettivi della variante al regolamento urbanistico.....	4
Il percorso della variante al Regolamento Urbanistico	4
Attuale oggetto della variante al Regolamento Urbanistico.....	6
PUA/PUC soggetti a modifiche o semplicemente da reiterare.....	6
Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio con modifiche	14
Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio.....	16
Effetti attesi e conclusioni.....	18



Premessa

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. Tale strumento urbanistico è stato redatto secondo i disposti della Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n. 5 e successive modifiche e integrazioni.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale, contestualmente al 2° Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013.

La variante al PS e il secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli sono stati redatti ai sensi della L.R. n. 1/2005. Le previsioni riguardanti la disciplina delle trasformazioni degli assetti urbanistici ed edilizi del territorio sono state dimensionate sulla base di un quadro previsionale strategico quinquennale.

Il 24 dicembre 2018 sono decadute le previsioni del Regolamento Urbanistico relative alle trasformazioni degli assetti urbanistici, infrastrutturali ed edilizi del territorio, soggette a Piano Urbanistico Attuativo che non sono state attuate entro i cinque anni dall'approvazione del RU o per i quali non sia stata stipulata la relativa convenzione, oltrechè tutti i vincoli preordinati all'esproprio, non seguiti da dichiarazione di pubblica utilità.

Al Regolamento Urbanistico vigente non risulta applicabile la proroga triennale di cui all'art.95, comma 12 della LRT 65/2014, riferibile esclusivamente ai Piani Operativi e non ai Regolamenti Urbanistici¹.

Obbiettivi della variante al regolamento urbanistico

L'Amministrazione Comunale, in attesa dell'approvazione del nuovo Piano Operativo Comunale, ha ritenuto opportuno consentire l'attuazione di alcune previsioni decadute, limitatamente ad interventi che rientrano all'interno del territorio urbanizzato, come individuato dall'art. 224 della LRT 65/2014, che non anticipano e/o ostacolano scelte strategiche di competenza della pianificazione urbanistica generale.

La Variante nasce infatti dall'esigenza di concludere i procedimenti prevalentemente legati a Piani Attuativi già presentati, che non sono stati convenzionati nei termini di validità del Regolamento Urbanistico.

Ovviamente la variante offre all'amministrazione anche l'opportunità di reiterare (e solo in un caso introdurre ex novo) vincoli preordinati all'esproprio collegati alla realizzazione di specifiche opere pubbliche, considerate a tutt'oggi strategiche e di rilevante interesse pubblico, che non sono state nel quinquennio compiute.

Il percorso della variante al Regolamento Urbanistico

La redazione della variante è stata affidata ad un gruppo di progettazione, coordinato dall'arch. Giovanni Parlanti.

¹ Comunicazione Regione Toscana n. 103810/2017 del 31.08.2017.

Il gruppo ha provveduto ad elaborare tutta la documentazione necessaria a supporto della variante, compreso il documento preliminare di cui all'art. 22 della LRT 10/2010, contenente le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi della variante in oggetto sull'ambiente.

In data 15/02/2019, con prot. n. 10527, detto documento è stato trasmesso all'ufficio di Alta Professionalità Pianificazione territoriale, Strategica e Sviluppo Economico della Direzione generalità della Città Metropolitana, quale Autorità Competente in materia di VAS per la decisione circa l'assoggettabilità della variante a VAS, dando in questo modo avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS in conformità ai disposti di cui all'art. 7 comma 1bis, lett. a) della LRT 10/2010.

La Città Metropolitana ha condotto le necessarie consultazioni in applicazione dei disposti di cui all'art. 22, comma 3 della LRT 10/2010. Come si evince dal rapporto istruttorio, nel termine di trenta giorni dal ricevimento del documento preliminare sono pervenuti alla Città metropolitana i contributi trasmessi da:

- Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (prot. n. 15407 del 22-03-2019); ù
- Autorità di Bacino Fiume Arno (prot. n. 15044 del 21-03-2019).

Oltre il termine di trenta giorni dal ricevimento del documento preliminare è pervenuto il contributo trasmesso da:

- AUSL 11 - Dipartimento Prevenzione (prot. n. 17721 del 03-04-2019).

I contributi di ARPAT e ASL sono stati ritenuti dalla Città Metropolitana entrambi degni di nota.

A seguito di quanto emerso dal contributo ARPAT, ai sensi dell'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010 in data 27/03/2019 la Città Metropolitana ha richiesto chiarimenti e contributi integrativi:

- con nota prot 16438, al Comune di Empoli in qualità di all'Autorità Procedente;
- con nota prot 16443 ai seguenti soggetti: Acque S.p.a.,Publiambiente S.p.a., Autorità Idrica della Toscana, ATO Toscana centro, Toscana Energia S.p.a.,SNAM rege Gas Distretto Occidentale, Telecom Italia S.p.a., ENEL Distribuzione S.p.a. Divisione infrastrutture e reti,TERNA S.P.A.; R.F.I. S.p.A. Direzione Compartimentale Infrastrutture Firenze S.O. Tecnico,Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Nel termine indicato e nel rispetto dell'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010 il Comune di Empoli ha provveduto ad inoltrare il documento integrativo richiesto (prot. n. 20382 del 17-04-2019).

Alla Città Metropolitana è pervenuto inoltre un contributo integrativo trasmesso da Acque S.p.A. (prot. n. 20968 del 19-04-2019), che evidenzia problematiche e punti critici ritenuti anch'essi degni di nota.

Secondo la Città Metropolitana, il documento integrativo trasmesso dal comune fornisce chiarimenti parzialmente esaustivi, in particolare in merito ad aspetti relativi alla qualità dell'aria ed all'elettromagnetismo, permangono, a suo giudizio, alcune criticità più opportunamente approfondibili attraverso la redazione di un Rapporto Ambientale.

Pertanto, con atto dirigenziale n. 1091 del 15 maggio 2019, la Città Metropolitana ha disposto di assoggettare a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la variante in oggetto, sulla base delle valutazioni dettagliatamente esplicitate nel rapporto istruttorio redatto e sottoscritto dall'arch. Davide Cardi.

Nell'attesa della decisione dell'autorità competente sono inoltre emerse delle problematiche legate all'aspetto idraulico in virtù della normativa vigente che pone a verifica del rischio il reticolo idrologico minore, in aggiunta ai corsi d'acqua principali. Tali problematiche, di fatto, rendono difficilmente attuabili alcune delle previsioni inserite all'interno della variante.

Le analisi di pericolosità idraulica sono state condotte ai sensi del DPGR 53/R-2011 e della L.R. 41/2018.

Per ciascuno dei PUA o intervento individuati dalla Variante Urbanistica sono state definite le potenziali fonti di rischio, in termini di corsi d'acqua di cui al reticolo idrografico regionale della L.R. 79/2012 potenzialmente interferenti con le aree in oggetto.

Le condizioni al contorno dello studio sono quelle derivanti dalle indicazioni della Regione Toscana e dell'Autorità di Bacino Distrettuale. I metodi di calcolo impiegati sono coerenti con quanto sviluppato dal Genio Civile per gli Studi Idraulici a supporto del Secondo RU comunale (anno 2012) con l'aggiornamento delle curve di possibilità pluviometrica a seguito dell'Accordo di collaborazione tra Regione Toscana e Università di Firenze (anno 2014).

In conseguenza delle indagini preliminari condotte e degli studi effettuati grazie al gruppo di progettazione incaricato, l'A.C. ha deciso di ridefinire i contenuti della variante, limitandosi a riattivare esclusivamente le previsioni in grado di poter essere realisticamente attuate in un orizzonte temporale di medio periodo (prossimi cinque anni) in quanto non fortemente condizionate da problematiche, al momento insuperabili, di rischio.

Attuale oggetto della variante al Regolamento Urbanistico

Gli interventi oggetto della Variante si distinguono in:

- PUA/PUC soggetti a modifiche di minima entità o semplicemente da reiterare;
- reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio con modifiche;
- reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio.

Tipologie interventi	Numero di interventi
PUA/PUC soggetti a modifiche o semplicemente da reiterare	- PUA 6.2 - PUA 6.3 - PUA 6.9 - PUA 7.4 - PUA 9.1 - PUA 12.7 - PUA 14.2 - PUC 6.7
reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio con modifiche	- OP1: Ampliamento plesso scolastico loc. Marcignana; - OP2: Collegamento viario tra S.S. Tosco Romagnola n.67 e Via Serravalle a S. Martino;
reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio	- OP3: Cassa di espansione; - OP4: Ampliamento e sistemazione Via Pietro Lari – Via del Borghetto

PUA/PUC soggetti a modifiche o semplicemente da reiterare

La variante prevedeva nella sua formulazione originaria, fortemente voluta dalla Amministrazione, le seguenti previsioni attuative:

	Piani attuativi presentati	Stato	Oggetto della Variante
1	PUA 3.1	In istruttoria	Si
2	PUA 3.2	In istruttoria	Si

3	PUA 3.3	In istruttoria	Si
4	PUA 3.4	In istruttoria	Si
5	PUA 6.2	In istruttoria	Si
6	PUA 6.3	In istruttoria	Si
7	PUA 6.9	In istruttoria	Si
8	PUA 9.1	In istruttoria	Si
9	PUA 14.2	In istruttoria	Si
10	PUA 7.4	Approvato	Si
11	PUA 12.7	Approvato	Si

Si trattava di 11 piani attuativi per i quali era stata avviata la procedura di adozione o approvazione, ma che a causa della scadenza quinquennale del RU hanno visto compromesso il completamento del procedimento e il relativo convenzionamento. A questi si aggiungeva una previsione (PUA 5.5.) per la quale non era stata presentata alcuna proposta, ma che risultava essere strettamente collegata ad altri due previsioni (PUA 6.2 e 6.3) a causa dell'impegno sottoscritto da tutti i soggetti attuatori a realizzazione la strada di collegamento tra il quartiere dello stadio e la viabilità di scorrimento S.S. Tosco Romagnola (n.67).

In conseguenza delle analisi idrauliche e delle problematiche emerse, l'elenco di cui sopra è come di seguito modificato:

	Piani attuativi presentati	Stato	Oggetto della Variante
1	PUA 6.2	In istruttoria	Si
2	PUA 6.3	In istruttoria	Si
3	PUA 6.9	In istruttoria	Si
4	PUA 9.1	Adottato	Si
5	PUA 14.2	In istruttoria	Si
6	PUA 7.4	Approvato	Si
7	PUA 12.7	Approvato	Si

Sono e restano esclusi da questo elenco le previsioni attuative ricomprese (e pertanto riattivate) nella Variante alle aree produttive (#EMPOLIFAIMPRESA), approvata con DCC n. 33 del 10 aprile 2019.

Inoltre si escludono dalla presente Variante i seguenti piani presentati:

- PUA 7.1, in quanto adottato in variante al RU prima della decadenza;
- PUA 7.3, in quanto non è riconosciuto interesse di pubblica utilità.

PUA 6.2

L'area interessata si attesta su via San. Martino a Serravalle e sul parco urbano di Serravalle.

L'obiettivo è il completamento del tessuto edilizio esistente attraverso nuova edificazione con tipologie coerenti al luogo e nuova definizione del margine, al fine di dare consistenza al tratto di espansione lineare adiacente. La destinazione d'uso è residenziale.

L'intervento prevedeva la realizzazione a carico dei soggetti attuatori di una porzione del nuovo asse viario compreso tra via S. Martino e la S.S. n. 67.

Tale asse viario era l'elemento di connessione tra il PUA 5.5, 6.2, e 6.3 e nasceva dall'esigenza di far defluire il traffico tra il quartiere dello stadio e la strada di scorrimento S.S. 67, evitando che sia compromessa la viabilità urbana.

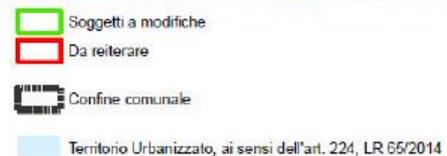
L'Amministrazione Comunale ha scelto di modificare la scheda norma, assumendosi interamente l'onere di realizzazione dell'asse viario di collegamento, compreso tra via S. Martino e la S.S. n. 67.

Le aree su cui insisterà il tracciato viario saranno acquisite dal Comune mediante procedura espropriativa.

Estratto cartografico R.U.



Estratto tavola localizzazione degli interventi



PUA 6.3

L'area interessata si attesta su via San. Martino e Serravalle e risulta un'area di completamento di un contesto prevalentemente residenziale formato da edifici condominiali. L'obiettivo è il completamento del tessuto esistente e del sistema del verde in collegamento con il plesso scolastico.

Le destinazioni ammesse sono: residenziale, commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, direzionale

L'intervento prevede la realizzazione di una porzione del nuovo asse viario compreso tra via S. Martino e la S.S. n. 67. Tale asse viario è l'elemento di connessione tra il PUA 5.5, 6.2, e 6.3 e nasce dall'esigenza di far defluire il traffico tra il quartiere dello stadio e la strada di scorrimento S.S. 67, evitando che sia compromessa la viabilità urbana.

L'Amministrazione Comunale ha scelto di modificare la scheda norma, assumendosi interamente l'onere di realizzazione dell'asse viario di collegamento, compreso tra via S. Martino e la S.S. n. 67.

Le aree su cui insisterà il tracciato viario ricomprese nel PUA saranno acquisite dal Comune mediante procedura espropriativa.

Estratto cartografico R.U.



Estratto tavola localizzazione degli interventi



-  Soggetti a modifiche
-  Da reiterare
-  Confine comunale
-  Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 224, LR 65/2014

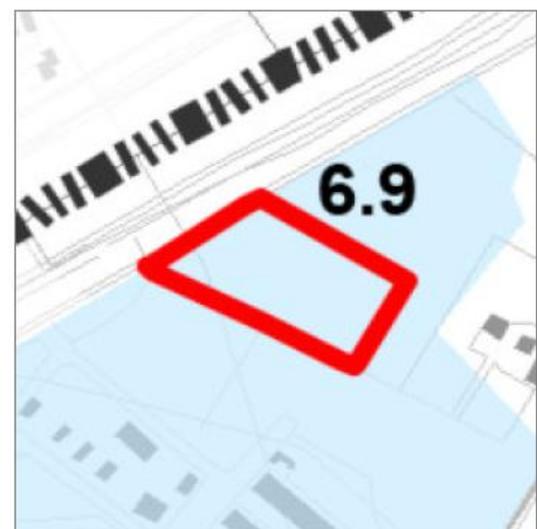
PUA 6.9

L'area interessata è compresa tra il fiume Arno, il fosso degli Scappini e la Via della Tinaia, in località Serravalle. E' la parte terminale del Piano di zona e l'obbiettivo è quello di attribuire a tale area significati propriamente urbani della piazza mercato, anche con spazi espositivi e polivalenti che per dimensione e accessibilità necessitano di area a servizio che difficilmente possono trovare collocazione nelle aree centrali urbane. Le destinazioni ammesse sono: commercio al dettaglio limitato a esercizi di vicinato, uffici, solo se connessi direttamente alle attività commerciali ed inscindibili dalle stesse, attrezzature e servizi.

Estratto cartografico R.U.



Estratto tavola localizzazione degli interventi



-  Soggetti a modifiche
-  Da reiterare
-  Confine comunale
-  Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 224, LR 65/2014

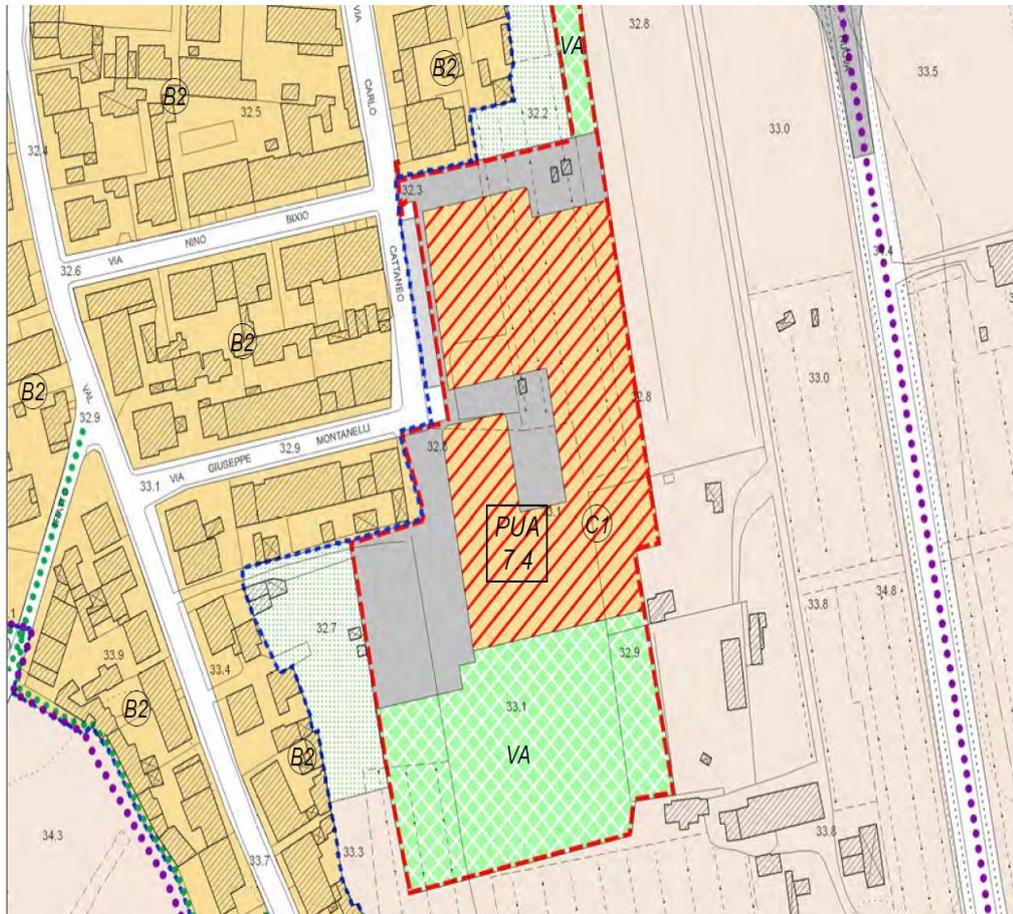
PUA 7.4

L'area oggetto dell'intervento si interpone tra il nucleo più antico del Pozzale e la vecchia Val d'Orme, in un contesto prevalentemente residenziale. L'obiettivo dell'intervento è volto a rafforzare le strutture e l'identità dei luoghi, offrendo consistenza al tessuto lineare. Le destinazioni ammesse sono: residenziale, commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, artigianale di servizio, direzionale.

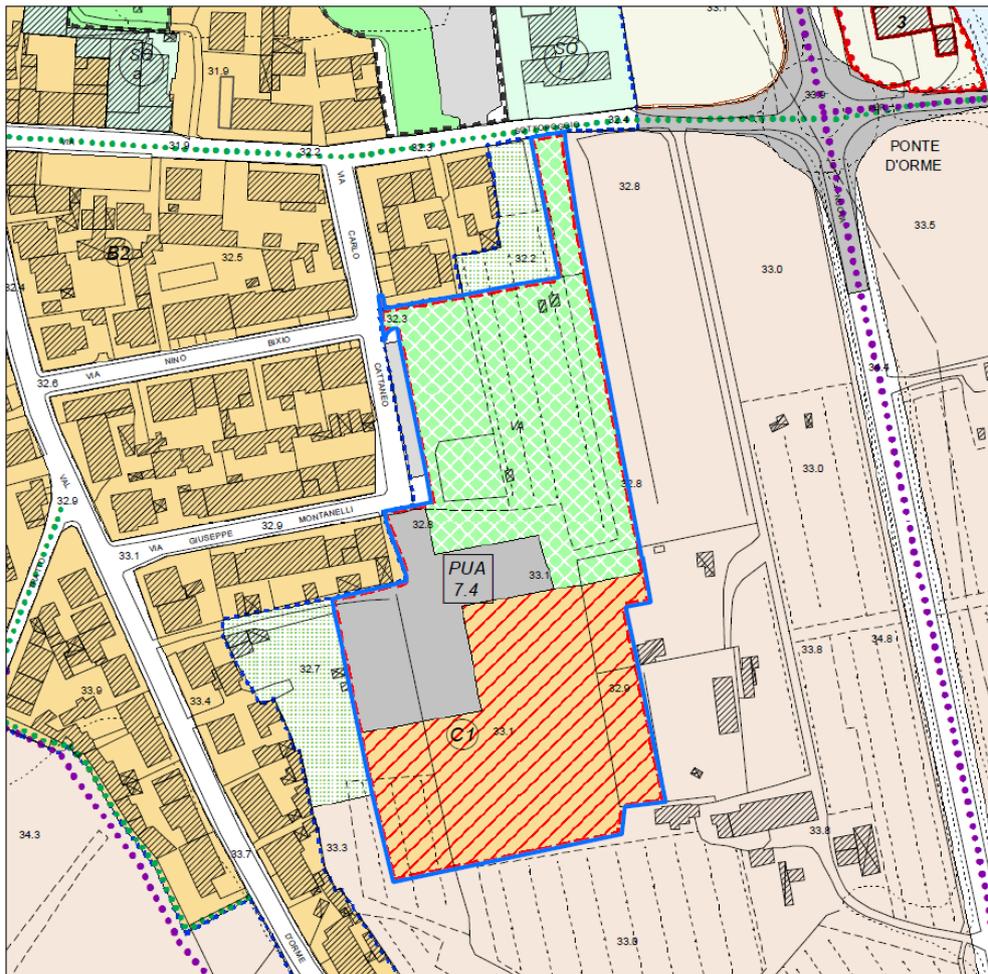
In conseguenza delle analisi idrauliche e del potenziale rischio derivante dal reticolo idrologico minore, in aggiunta al corso d'acqua principale (torrente Orme), lo sviluppo edificatorio del comparto urbanistico (c.d. zoonig) viene modificato per consentirne comunque l'attuazione.

Di seguito il confronto tra la prima proposta e la attuale proposta:

Prima proposta



Attuale proposta

**PUA 9.1**

L'area interessata si attesta su via Senese Romana e su via XXV Aprile e si configura come un'area di frangia a completamento dell'abitato di Ponte a Elsa di cui è la naturale espansione. E' inserita in un contesto prevalentemente residenziale, formato da edifici condominiali. L'obiettivo è il completamento dell'abitato e la realizzazione di un luogo pubblico di aggregazione, con un'adeguata progettazione dello spazio a verde e parcheggio. La destinazione d'uso è residenziale.

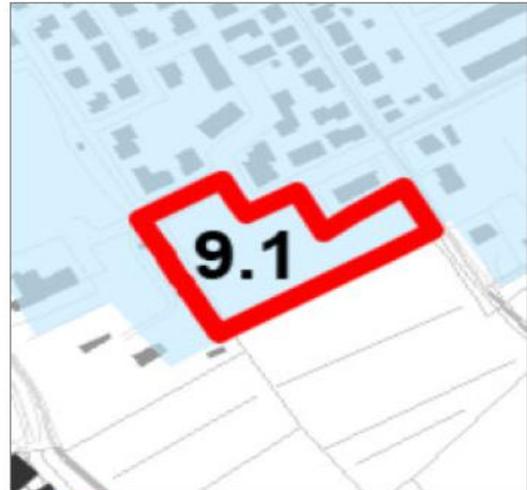
In conseguenza delle analisi idrauliche e del potenziale rischio derivante dal reticolo idrologico minore, la scheda norma viene modificata con l'aggiunta di prescrizioni da rispettare al momento della realizzazione degli interventi.

Lo sviluppo edificatorio del comparto rimane inalterato rispetto alla prima proposta.

Estratto cartografico R.U.



Estratto tavola localizzazione degli interventi



- Soggetti a modifiche
- Da reiterare
- Confine comunale
- Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 224, LR 65/2014

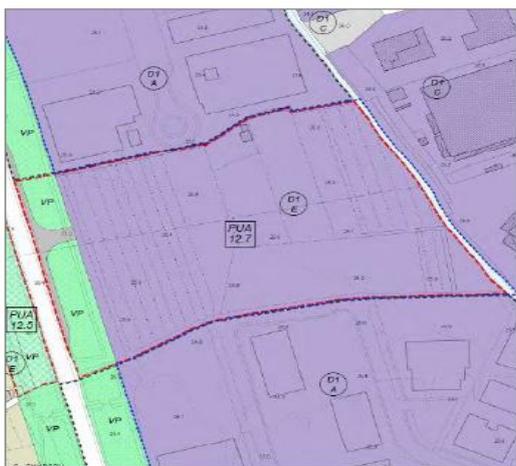
PUA 12.7

L'area interessata è situata in località Terrafino, ad est della nuova infrastruttura viaria, e completa le previsioni di zona industriale che residuano da due PUA in corso di attuazione. L'obiettivo è pertanto il completamento delle previsioni previgenti in soluzione unitaria e congruente ai PUA contigui, anche ai fini della messa in sicurezza dal rischio idraulico, oltre che il potenziamento della zona industriale attraverso l'offerta di diverse possibilità di servizi alle imprese. Le destinazioni ammesse sono: insediamenti industriali e artigianali, attrezzature tecnologiche,

commercio all'ingrosso, concessionarie auto e moto, ufficio solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa. Sono inoltre consentite le seguenti utilizzazioni, per una percentuale non superiore al 5% della superficie fondiaria: servizi di supporto alle attività produttive quali centri di calcolo, server ecc; pubblici esercizi; servizi per gli addetti quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici; attività direzionali delle imprese; erogazioni dirette di servizi quali uffici aperti al pubblico, uffici privati.

Tali seconde destinazioni comportano i relativi spazi a parcheggio e la possibilità di alloggio.

Estratto cartografico R.U.



Estratto tavola localizzazione degli interventi

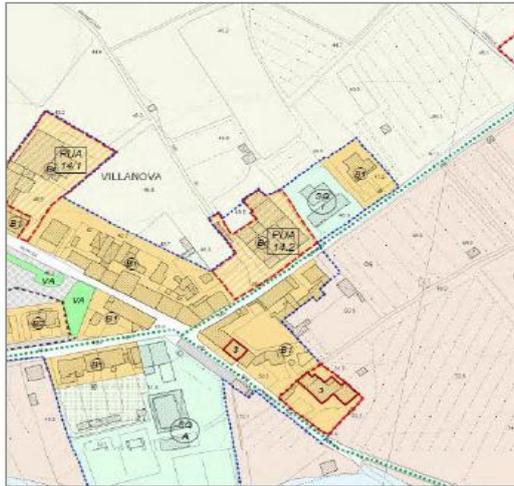


- Soggetti a modifiche
- Da reiterare
- Confine comunale
- Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 224, LR 65/2014

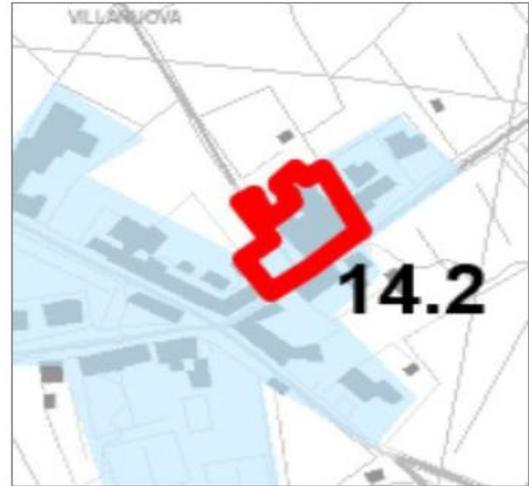
PUA 14.2

L'area interessata è sita nella frazione di Villanova e si atesta su via Piovola da cui ha accesso. E' attualmente occupata da un complesso produttivo dismesso ed è inserita in un contesto a prevalente destinazione residenziale. Le funzioni in atto, che risultano poco idonee e che mal si integrano nel contesto della frazione, determinano condizioni di degrado dell'immagine urbana. L'intervento prevede, attraverso una ristrutturazione urbanistica tramite Piano di Recupero (P.d.R.), la riqualificazione dell'area, sia dal punto di vista fisico che funzionale che esclude attività produttive e inserisce un comparto residenziale con tipologie adeguate al sito. La destinazione d'uso è residenziale.

Estratto cartografico R.U.



Estratto tavola localizzazione degli interventi



-  Soggetti a modifiche
-  Da reiterare
-  Confine comunale
-  Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 224, LR 65/2014

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) 6.7

L'area interessata, compresa tra via F. Berni e via Giovanni XXIII, è di modeste dimensioni e si presenta come zona di completamento in un quartiere residenziale, caratterizzato da edifici condominiali. L'intervento, come pianificato nel Regolamento Urbanistico previgente, prevede la realizzazione di un'area a verde e di un passaggio pedonale.

Per questo intervento si rende necessaria la riduzione dell'area destinata a superficie fondiaria in modo da garantire un varco tra il tessuto edificato per una futura strada di collegamento. Per garantire la stessa capacità

COMUNE DI EMPOLI (FI) VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



Estratto RU



Schema di modifica

Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio con modifiche

OP1 – Ampliamento plesso scolastico loc. Marcignana

La previsione di ampliamento di plesso scolastico in loc. Marcignana, già presente nel previgente R.U.

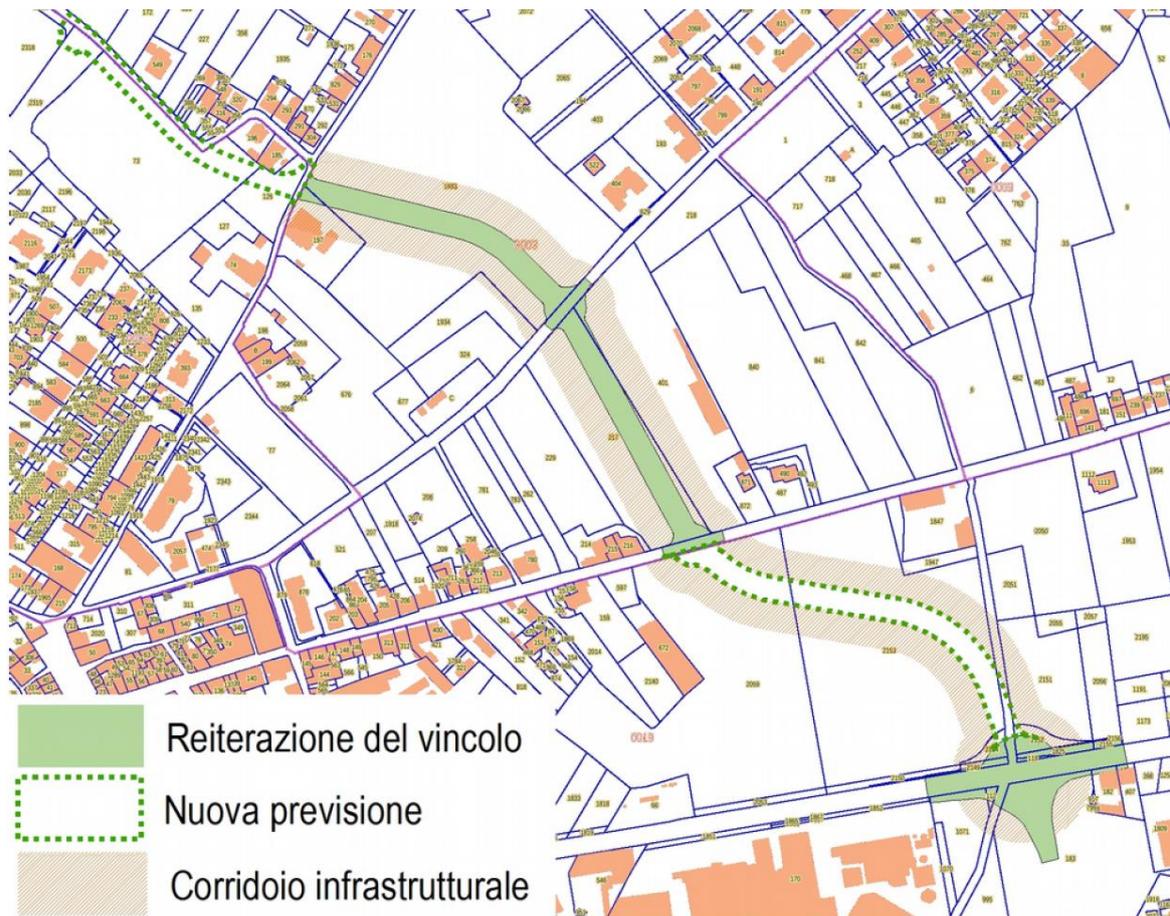


Con la variante viene inoltre modificata la destinazione urbanistica di una porzione della particella 1200 (interessata dalla presenza di un manufatto) da zona omogenea B ad attrezzatura SQ.

OP2 - Collegamento viario tra S.S. Tosco Romagnola n.67 e Via Serravalle a S. Martino

Rispetto alla proposta originaria che prevedeva solo un tronco dell'asse di collegamento stradale tra il quartiere dello stadio e la viabilità di scorrimento della S.S. Tosco Romagnola N.67, quale area soggetta a vincolo preordinato all'esproprio, viene proposta la modifica delle schede norma dei PUA 6.2 e 6.3 e apposto il vincolo preordinato all'esproprio su tutte le aree interessate dalla previsione viaria di collegamento tra via San Martino e la strada S.S. 67, con superamento degli obblighi assunti dai soggetti attuatori dei PUA 6.2, 6.3 e PUA 5.5 (quest'ultimo ad oggi escluso dalla presente variante) mediante la sottoscrizione dell'accordo procedimentale del gennaio 2013.

Pertanto la variante prevede la reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio già inserito nella tavola 1.52 del II RU decaduto e, in aggiunta, l'inserimento di nuove previsioni di vincolo. Tutto l'intervento OP2 verrà realizzato dalla Amministrazione comunale.



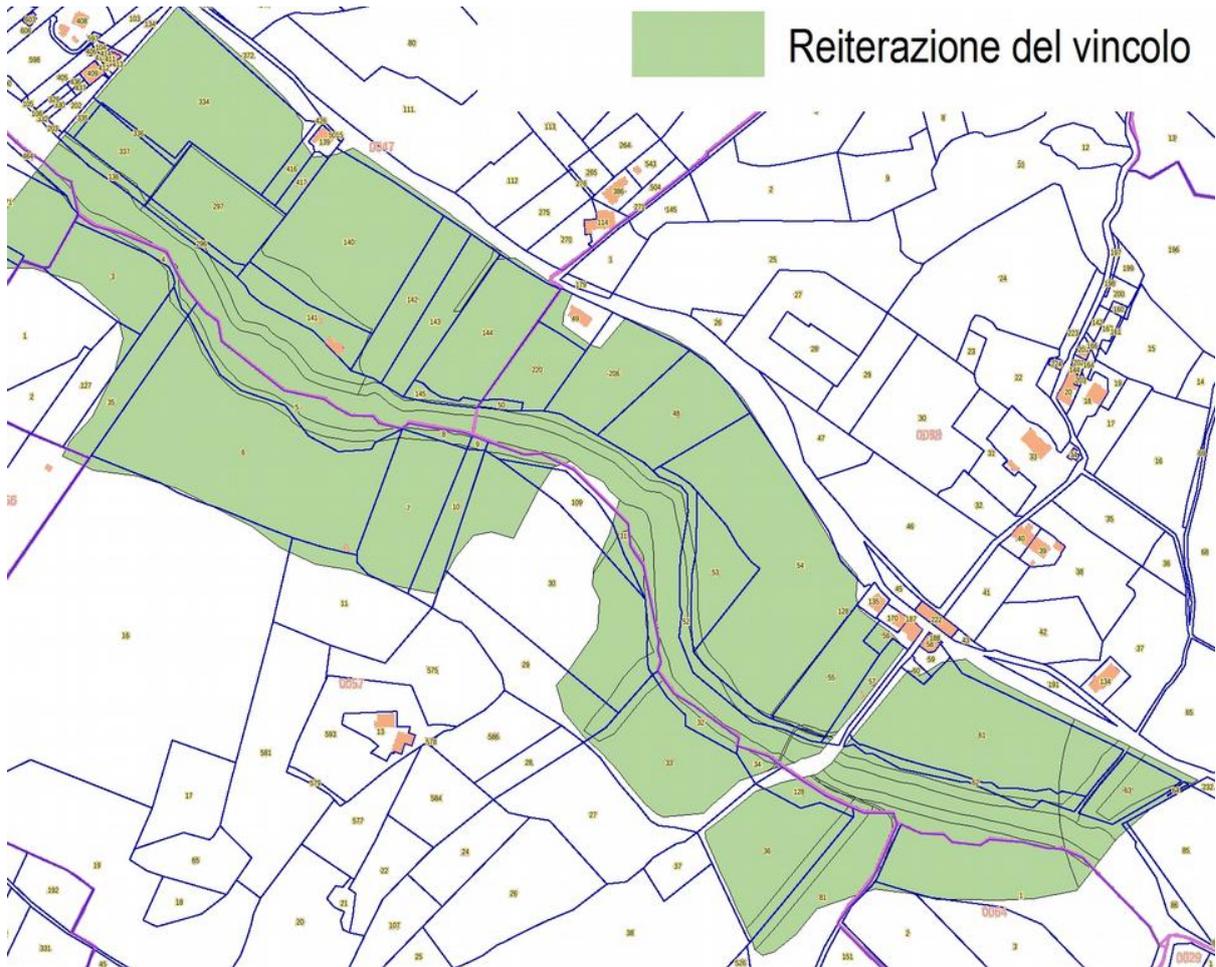
Estratto Catasto (Fonte: Geoscopio Regione Toscana)

Reiterazione di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio

In aggiunta alle previsioni di cui sopra con la presente variante prevede la reiterazione dei seguenti vincoli espropriativi:

OP3 – Cassa di espansione

La previsione di cassa di espansione sul Fiume Orme OP3, già presente nel previgente R.U.



Effetti attesi e conclusioni

La Variante al Regolamento Urbanistico lascia inalterata la struttura dello strumento comunale, le modifiche consistono in una reiterazione di quelle previsioni per cui è stato dimostrato l'interesse all'attuazione e il processo risulta in atto. Tale aggiornamento non andrà comunque ad incidere sulla struttura dei vigenti piani, mantenendo invariato il dimensionamento attribuito dagli stessi.

Allo stesso modo, per quanto riguarda la modifica di dettaglio ad alcuni interventi già previsti nel vigente RU, l'intento è quello di modificare alcune disposizioni progettuali al fine di incentivare l'attuazione dello stesso.

Empoli, 17/07/2019

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