



Comune di Empoli

Settore III Politiche Territoriale

Servizio Urbanistica

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI RECUPERO DI IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO (PUA 6.6) SITO IN LOCALITÀ PONTORME

Relazione tecnica
del Responsabile del Procedimento

art. 33 LR 65 del 2014

Documento redatto da:
Responsabile del procedimento urbanistico

Premessa

La presente relazione, unitamente al rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, costituisce allegato all'atto da adottare ai sensi dell'Art. 33 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

La presente relazione viene redatta in riferimento al procedimento di adozione di un Piano di Recupero del patrimonio edilizio ex Art. 119 L.R. n. 65/2014, in attuazione della scheda Norma del Regolamento Urbanistico PUA 6.6, in località Pontorme ad Empoli.

La presente relazione, tenuto anche conto degli ambiti applicativi dell'Art. 18 della L.R. n. 65/2014, viene redatta al fine di descrivere le azioni svolte dal responsabile del procedimento, finalizzate:

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- a verificare che il Piano proposto si formi in piena coerenza con il Piano strutturale e con il piano strutturale e della conformità al Regolamento urbanistico;
- a verificare i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad esso attribuito;
- a fornire al Garante dell'informazione e della partecipazione gli elementi per consentire l'adeguata pubblicità delle scelte del soggetto istituzionale.
- A verificare il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4 della L.R. n. 65/2014, preso atto che ricorrono le condizioni di cui all'Art. 228 della stessa.

La presente relazione contiene:

- la descrizione dell'azione amministrativa proposta;
- le condizioni e gli obiettivi della proposta di Piano attuativo;
- 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 d'intervento viene riferita all'area ex fabbrica di fiammiferi Rosselli ubicata in fregio al nucleo del centro storico della frazione di Pontorme.

L'area è quasi interamente occupata dai vecchi fabbricati che accoglievano l'attività industriale, quest'ultima trasferitasi da tempo nell'area industriale.

Il vigente regolamento urbanistico inserisce tale zona in un Ambiti di Recupero (art. 62 Norme) disciplinati da Piano Urbanistico Attuativo PUA scheda Norma. 6.6.

I promotori del piano di recupero che sottoscrivono l'istanza rappresentano il 100% della Superficie del comparto così come delimitato dal regolamento urbanistico vigente.

Il comparto era già stato oggetto di una proposta di Piano di recupero che a far data dal 27 gennaio 2010 ha perso di efficacia, ai sensi dell'art. 55, comma 5 e 6 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1.

In conseguenza a ciò il comune di Empoli ha avviato, con deliberazione della giunta comunale numero 180 del 24 novembre 2010 l'elaborazione di una variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico finalizzata alla approvazione del Regolamento Urbanistico del secondo quinquennio.

Con deliberazione numero 28 del 10 marzo 2011 la giunta comunale ha approvato un avviso pubblico per la selezione di proposte di P.U.A. da attivare nelle more di formazione del nuovo Regolamento Urbanistico mediante apposita variante anticipatoria al fine di favorire la ripresa economica e le attività riconducibili all'edilizia.

In data 28/04/2011 con protocollo generale 21666 la proprietà ha presentato la propria candidatura, corredata da specifica proposta progettuale elaborata nel rispetto delle disposizioni contenute nel sopraccitato avviso pubblico. Unitamente è stato sottoscritto dal Comune e dai proponenti un Accordo procedimentale preventivo ex art. 11 L. 241/1990.

Il comune di Empoli ha approvato con deliberazione della Giunta comunale numero 4 del 11/01/2012 la graduatoria delle proposte ammesse, con l'indicazione del punteggio riportato da ciascuna proposta e che la proposta in oggetto è tra quelle ammesse in graduatoria.

Con delibera del consiglio comunale n. 96 del 19 dicembre 2012 è stata definitivamente approvata la Variante parziale al RU per la ripianificazione delle aree soggette a P.U.A. selezionate con avviso pubblico di cui alla D.G.C. n. 28/11, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 5 del 30/01/2013.

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° 6.6, 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 il recupero funzionale e formale alla città di uno spazio nevralgico per Pontorme con un'operazione di ristrutturazione urbanistica che non consente l'inserimento di nuove funzioni industriali per ricreare al loro posto un'edilizia residenziale ed introdurre funzioni pregiate.

Il vigente Regolamento urbanistico classifica, l'area ove ricade l'intervento, nella zona urbanistica Br, corrispondente a edifici, complessi edilizi ed aree che, sulla base di riscontrate particolari condizioni di incoerenza morfologica o degrado o di accertate necessità di interventi coordinati complessi, sono obbligatoriamente soggetti a piano di recupero.

Si tratta di aree assimilabili alle zone B residue sature in cui sono presenti diverse funzioni spesso tra loro incoerenti o dove sia presenti fenomeni di dismissione del patrimonio edilizio esistente.

Queste zone sono state suddivise dal RUC in ambiti urbani organici (in particolare in base a parametri funzionali omogenei) tali da individuare successivamente la natura e l'entità dei nuovi interventi possibili, nonché il grado di riqualificazione e miglioramento ipotizzabili

Ogni area è stata perimetrata e corredata da una scheda norma che definisce parametri e destinazioni del piano attuativo di recupero.

COMPLETEZZA FORMALE DEGLI ELABORATI DEPOSITATI A CORREDO DELLA PROPOSTA

Relativamente alla documentazione depositata, e preso atto della Scheda Norma 6.6 allegata al 2° Regolamento urbanistico, la stessa risulta completa e non sono pertanto necessarie integrazioni.

Nel dettaglio, in considerazione dei contenuti minimi dei piani attuativi stabiliti all'Art. 109 della L.R. n. 65/2014, l'iter istruttorio ha verificato che la documentazione allegata alla proposta contiene:

- a) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria con la redazione del progetto definitivo delle stesse nonché la loro computazione in termini di spesa da sostenere e le relative garanzie finanziarie a favore del Comune. Le opere di urbanizzazione secondaria, quantificate in termini di superfici, saranno monetizzate;
- b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni nelle Norme tecniche di Piano relative ai prospetti lungo le strade e piazze;
- c) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;
- d) l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;
- e) la suddivisione del piano in più unità minime di intervento tra loro funzionalmente coordinate;

- f) la dichiarazione relativa alla non necessità di attivare procedure espropriative o di vincolo secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108 della L.R. n. 65/2014;
- g) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;
- h) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico. La bozza di convenzione contiene inoltre:
 - a. la quantificazione degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie;
 - b. i contenuti e le clausole minime di cui all'art. 119 della L.R. n. 65/2014
- i) la ricognizione ed eventuale integrazione, ove necessaria, del quadro conoscitivo di riferimento, con particolare rilievo alle verifiche di compatibilità ambientale e sostenibilità delle azioni proposte;
- j) la normativa tecnica di attuazione;
- k) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;

e) la relazione di fattibilità.

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

RILIEVI DI CARATTERE GENERALE

Il Piano di recupero in oggetto è finalizzato trasformazione dell'area industriale dismessa, previa demolizione totale degli edifici presenti.

Il preesistente complesso industriale è stato delocalizzato nell'area industriale all'interno del territorio comunale.

Trattandosi di un'area industriale dismessa, è stato presentato all'Ufficio Ambiente del Comune, in data 25/03/2011, il Piano di caratterizzazione ambientale ai sensi dell'Art. 242 D.Lvo 152/2006 e che è in corso di aggiornamento alla luce delle nuove normative entrate in vigore;

In caso si riscontri un superamento dei limiti per la destinazione d'uso dell'area (Sito ad uso residenziale e verde pubblico) si dovrà procedere alla presentazione del Progetto di Bonifica e Analisi di rischio.

La proprietà ha già presentato un Piano di Caratterizzazione in fase di verifica.

Gli edifici attualmente presenti nel comparto non presentano elementi di pregio architettonico che ne suggeriscano il mantenimento ed il riuso.

La proposta dunque prevede la demolizione di tutte le volumetrie presenti all'interno del comparto, ad eccezione dell'edificio all'angolo tra Via di Pontorme e Via Giro delle Mura, il quale sarà recuperato destinandolo ad uso residenziale. La nuova edificazione di previsione è suddivisa in 5 edifici articolati secondo la nuova scheda norma contenente i parametri come di seguito illustrato. Si prevedono circa 90 u.i. residenziali, prevedendo la destinazione direzionale al piano terra lungo Via Giro delle Mura Nord (circa 600 mq di SUL).

Si prevede inoltre un sistema di viabilità interno a servizio del complesso residenziale. La progettualità del comparto è vincolata dalle caratteristiche fisiche dell'area, in particolare in relazione alla presenza dell'Orme.

Il progetto, relativamente alle aree a parcheggio pubblico prevede il superamento della dotazione minima prevista dalla scheda norma.

La superficie utile lorda massima assegnata dalla scheda norma è di 6197 mq di cui 5597 destinabile a residenza e 600 mq destinabile a commerciale, direzionale, ecc.

All'interno del comparto la scheda norma prescrive la creazione di una fascia a verde della profondità minima di m. 10,00 in fregio all'Orme;

I parcheggi pubblici, da collocare lungo la viabilità pubblica, devono essere arredati con piante d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50mq e con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno;

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.

Relativamente alla ecosostenibilità delle costruzioni, per gli impegni assunti in sede partecipazione all'avviso pubblico, le stesse dovranno garantire:

- un isolamento termico dell'edificio maggiore del 10% di quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale;
- l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda per usi sanitari;
- l'utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni privati e/o di uso pubblico per almeno l'80% del fabbisogno;

In fase di progettazione dei piani urbanistici attuativi dovranno inoltre essere integralmente osservate le prescrizioni contenute nel provvedimento di esclusione dall'assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica dell'Autorità Competente (Determina 598 del 27/06/2012), integrative delle norme contenute nel Capo II ,Titolo I, Parte III del Regolamento Urbanistico, "Regole per la tutela ambientale".

La scelta dei tipi edilizi è stata mirata al raggiungimento degli obiettivi di efficienza energetica richiesti dall'avviso pubblico, prevedendo:

- l'aumento dell'isolamento termico prevedendo una riduzione dei valori minimi di trasmittanza termica di cui alle vigenti normative di almeno il 15 %,
- l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento di acqua calda per usi sanitari di almeno il 50% del fabbricato;

- l'utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni privati e/o di uso pubblico per almeno l' 80% del fabbisogno dimostrato con adeguati studi di prefattibilità.

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

Le verifiche di fattibilità delle condizioni dell'art. 15 del Regolamento urbanistico, riferite alle dotazioni di parcheggio privato da prevedere sono risultate adeguatamente dimostrate relativamente al grado di dettaglio del Piano di recupero.

La Scheda Norma e le norme tecniche di attuazione, regolano e disciplinano l'attuazione del Piano sia nella fase di predisposizione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano sia in quella di presentazione degli atti abilitativi relativi ai fabbricati previsti.

Il Piano definisce graficamente e normativamente:

- la perimetrazione del comparto e le proprietà fondiarie interessate;
- le destinazioni d'uso del suolo e dell'edificio e la loro localizzazione;
- gli indirizzi sotto il profilo funzionale, tipologico e morfologico;
- le unità minime d'intervento;
- la qualificazione tecnica e compatibilità ambientale del progetto;
- le invarianti tipologiche

Ciascuna unità minima d'intervento comprende l'area di sedime dell'edificio e le aree ad essi pertinenti (giardini spazi di sosta, rampe di accesso alle autorimesse interrato, ecc), per il quale gli interventi indicati dal Piano si realizzano mediante progettazione ed esecuzione unitaria.

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

| | |
|---|-------------------------|
| Strade e piazze: | come da progetto di PUA |
| Parcheggi pubblici (residenza): | 559,70 |
| Parcheggi pubblici (altre destinazioni) % di Sul: | 80,00% |
| Verde pubblico (residenza): | 1679,1 |

Verde pubblico (altre destinazioni) % di Sul: 30,00%
 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria RESIDENZIALE 1.212,68
 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria ALTRE DESTINAZIONI 130,00

Superficie totale comparto: 10.715,43
 Superficie utile lorda totale: 6.197,00
 SUL residenziale: 5.597,00
 SUL altre destinazioni: 600,00
 Rapporto di copertura fondiario Rc: 40,00
 Altezza massima H: 10,00
 Numero max di piani fuori terra N°: 3,0

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici Ds: 5,00
 Distanza minima tra i fabbricati Df: 10,00

Tipologia edilizia: "Case in linea"

Destinazioni ammesse:

Residenziale, Commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita,
 Direzionale, Artigianale di servizio

VERIFICHE

| | Scheda | Norma | Max progetto | Progetto | VERIFICA |
|--|-----------|-------|--------------|----------|------------|
| Superficie totale comparto: | 10.715,43 | | 10.715,43 | | |
| Superficie utile lorda totale: | 6.197,00 | | 6.197,00 | 6.123,94 | Verificato |
| SUL residenziale: | 5.597,00 | | 5.597,00 | 5.540,20 | Verificato |
| SUL altre destinazioni: | 600,00 | | 600,00 | 583,74 | Verificato |
| Strade e piazze: | come da | | come da | 1.435,00 | |
| Abitanti previsti: | 186,57 | | 186,57 | 184,67 | |
| Parcheggi pubblici residenza: | 559,70 | | 559,70 | 573,09 | Verificato |
| Parcheggi pubblici altre dest.: | 480,00 | | 480,00 | 481,00 | Verificato |
| Verde pubblico residenza: | 1.679,10 | | 1.679,10 | 2.116,87 | Verificato |
| Verde pubblico altre dest.: | 180,00 | | 180,00 | 250,00 | Verificato |
| Sup opere urb. secondarie RESIDENZA: | 1.212,68 | | 1.212,68 | 0,00 | - |
| Sup opere urb. secondarie ALTRE DES: | 130,00 | | 130,00 | 0,00 | - |
| Rapporto di copertura fondiario Rc: | 40,00 | | 40,00 | 37,00 | Verificato |
| Altezza massima H: | 10,00 | | 10,00 | 10,00 | Verificato |
| Numero max di piani fuori terra N°: | 3,0 | | 3,0 | 3,0 | Verificato |
| Dist. min. da strade e spazi pubb. Ds: | 5,00 | | 5,00 | 5,00 | Verificato |
| Distanza minima tra i fabbricati Df: | 10,00 | | 10,00 | 10,00 | Verificato |

| | Max progetto | Progetto | Sup. equiv. |
|--|--------------------|----------|-------------|
| PARCAMENTO STANZIALE RESIDENZIALE (N° POSTI AUTO) | 112 | 111 | 1.385,05 |
| | mq Reperiti | 2.000,00 | Verificato |

Anche nell'ipotesi di dimensionamento massimo è comunque garantito, in quanto reperibili in sito, il rispetto dello standards minimo di legge.

CONDIZIONI DI SALVAGUARDIA E RILIEVI DI CARATTERE PUNTUALE

Sul comparto in esame, l'iter istruttorio di verifica tecnica, giuridico amministrativa, ha rilevato la sussistenza delle seguenti tutele e salvaguardie:

Beni paesaggistici interessanti il comparto di piano attuativo

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 157 del Codice

Nessun immobile o area ricadenti nel comparto soggetto a Piano attuativo in oggetto.

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b)

Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, D.Lgsl. 42/2004)

Il comparto soggetto a Piano attuativo in oggetto non ricade in un territorio contermini ai laghi.

Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, D.Lgsl. 42/2004)

Il comparto del Piano di recupero in oggetto è localizzato in fregio al corso d'acqua denominato Torrente Orme.

Preso atto della Deliberazione Consiglio regionale 2 luglio 2014, n. 58 (Adozione dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico) e la documentazione ad essa allegata, risulta che detto corso d'acqua non è compreso nell'elenco di cui all'Allegato E (Elenco dei corsi d'acqua secondo la ricognizione degli Elenchi delle acque pubbliche di cui ai regi Decreti e alle Gazzette Ufficiali), mentre è presente nell'Allegato L (Elenco di Fiumi e Torrenti riconosciuti da CTR) del Piano paesaggistico regionale.

Per quanto attiene alla fattispecie delle aree di cui alla lettera c) dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna", detto tratto di corso d'Acqua risulta tra quelli esclusi dalla Deliberazione Consiglio

Regionale 11 marzo 1986, n. 95 *“Determinazione dei fiumi e corsi d’acqua classificati pubblici da escludere , in tutto o in parte , dal vincolo paesaggistico per la loro irrilevanza a tali fini (legge 8 agosto 1981 n. 431, Art. 1/quarter); approvazione elenco regionale tratti esclusi”*

Inoltre il sito in oggetto ricade in aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B e pertanto, ai sensi del disposto del comma 2 dell’art. 142 del D.Lgs. 42/2004 non si applicano le disposizioni di cui all’art. 142 comma 1.

Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (art.142. c.1, lett. g) D.Lgs. 42/2004)

Preso atto della Deliberazione Consiglio regionale 2 luglio 2014, n. 58 (Adozione dell’integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico) e la documentazione ad essa allegata, in particolare l’Elaborato A7, risulta che una parte del comparto individuato come soggetto a Piano di recupero, ricade nella tutela dei *“I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall’articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g) Codice)”*.

Come rilevato dalla stessa Regione Toscana in ambito delle controdeduzioni (delibera Giunta regionale n.1121 del 4 dicembre 2014, approvazione dell’istruttoria tecnica delle osservazioni presentate e le conseguenti proposte di modifica agli elaborati del Piano), la cartografia richiamata ha valore meramente ricognitivo, la reale presenza e consistenza di significative coperture arboree deve avvenire in base ai presupposti stabiliti dalla legge (in particolare la L.R. 21 marzo 2000, n. 39 Legge forestale della Toscana, all’art. 3).

La rappresentazione cartografica delle aree tutelate per legge ex art. 142 co. 1 del D.lgs. 42/2004, è stata effettuata in conformità alle linee guida della Circolare n.12/2011 POAT MiBAC, per fornire un riferimento per l’attività di gestione del vincolo paesaggistico.

L’individuazione e la perimetrazione, effettuata in scala 1:10.000, implica inevitabilmente dei margini di approssimazione una volta che si provveda ad individuare la medesima area ad una scala maggiore.

*Peraltro, trattandosi nella fattispecie delle aree di cui alla lettera g) *“i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall’articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227”*, relativa a beni definiti *“dinamici”* in quanto mutabili nel tempo, la suddetta cartografia non è per sua natura sufficiente a delimitare in via definitiva, il bene sottoposto a vincolo.*

In ogni caso, la cartografia ha natura ricognitiva e, per l’esatta individuazione delle aree tutelate, occorre applicare i parametri indicati dalle disposizioni di legge operanti per ciascuna

categoria di bene paesaggistico, nonché i criteri e le metodologie indicate nell'Elaborato 7B del Piano.

Qualora non vi fosse piena corrispondenza tra la rappresentazione cartografica alla scala di ricognizione usata e la reale consistenza del bene, i criteri, le metodologie e le disposizioni del Piano che definiscono il bene, prevalgono sulla rappresentazione.

Dalla verifica compiuta sugli strumenti di pianificazione (PTC e PS) gli atti di governo del territorio (RU) cogenti, quelli ricognitivi di vincoli e tutele nonché sulla cartografia tecnica e aereo-fotogrammetrica ufficialmente in uso agli uffici, risulta che la delimitazione definita dalla cartografia richiamata appare non congruo rispetto ai criteri di sua formazione e se raffrontato:

- alle reali consistenze delle formazioni arboree e arbustive presenti;
- alle singole componenti della zona in esame, della loro capacità di aggregazione e di disposizione all'interno di un contesto, rispetto all'intervento antropico;
- ai principali tratti naturali e paesaggistici che connotano l'area restituita;
- alla presenza in tali aree di ambiti antropizzati o in via di trasformazione urbana.

Inoltre dalla relazione agronomica, redatta appositamente ai fini di verificare i presupposti di cui alla L.R. 21 marzo 2000, n. 39, risulta che le presenze arbustive all'interno del comparto non presentano caratteristiche tali da assimilarle ai territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g Codice)

Relativamente alla sussistenza, nel comparto del Piano di recupero in oggetto, di beni paesaggistici di cui all'art. 2 comma 3 del Codice e pertanto sottoposti alla disciplina del PIT-PPR, non risultano operanti vincoli relativi a:

- a) gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'art. 136 del Codice;
- b) le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice.
- c) beni sottoposti alla stessa disciplina, ai sensi dell'art. 157 del Codice, oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo;
- d) Aree riconosciute quali zone di interesse archeologico.
- e) I beni in oggetto, ai sensi dell'art. 143, comma 1 lettera b) e c)

Per quanto attiene alla presenza, in fregio al comparto in oggetto, del Centro storico di Pontorme (delimitazione da Ruc equiparata a zona A del DM 1444/68) quest'ultimo non risulta elencato nelle Schede di vincolo relative alle aree di notevole interesse pubblico del PIT/PPR..

Non risulta pertanto necessaria la verifica degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR relative alla disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, Scheda d'ambito – Ambito n. 5 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore.

Non risulta quindi necessaria l'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo 4 – Salvaguardie CAPO I Disposizioni Art. 38 – Misure generali di salvaguardia del PIT-PPR.

SALVAGUARDIE SPECIALI

- Corridoi di connessione ecologica ed ambientale (individuazione PTCP)

AREE DI RISPETTO

- Fascia di cautela Linee MT

AMBITI SPECIALI DI SALVAGUARDIA (RUC)

- Fiumi torrenti e corsi d'acqua (Art. 96 bis)

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

Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

L'area presenta terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con R_p compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con $R_p > 20$ kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con R_p intorno a 10 kg/cm² su quelli con R_p intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata. In profondità, nella parte sud-est dell'area, sono presenti invece terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, caratterizzati da valori di R_p che si mantengono mediamente intorno a 10 kg/cm² o minori e che comportano una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata.

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

- Pericolosità Geologica: G.2/G3 (Pericolosità geologica da bassa ad elevata per la presenza di terreni con una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata entro i 5-10 m dal piano campagna).
- Pericolosità Idraulica: I.2 (Pericolosità idraulica media);
- 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.
- F3 Fattibilità condizionata alla realizzazione di indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica del terreno. Fatte salve le prescrizioni contenute nella legge regionale 36/R del 2009, tali indagini, che potranno essere prove CPT, CPTU e/o sondaggi geognostici con prove SPT dovranno essere commisurate alle problematiche geotecniche che caratterizzano l'area in funzione della tipologia di intervento.

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

Fattibilità Sismica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

Pareri

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

- ENEL, Nulla Osta Preventivo per la rete Enel
- Acque Spa, Nulla Osta Preventivo rete idropotabile
- Toscana Energia, Nulla Osta Preventivo per la rete gas
- Telecom S.p.A., 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:

- Comune di Empoli settore Lavori pubblici

Preso atto che il Piano attuativo risulta 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.

Nella Determina 598 del 27/06/2012 dell'Autorità Competente è stato prescritto quanto discende dal parere della Soprintendenza Archeologica rimesso in sede di CDS, e di seguito riportato: *l'area presenta un rischio archeologico medio alto. Pertanto si prescrivono saggi archeologici preventivi da eseguirsi con mezzo meccanico alla presenza di un archeologo; le dimensioni e le frequenze dei saggi dovranno essere concordate con la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana. Potrà essere valutata la possibilità di far coincidere tali indagini con l'esecuzione di saggi geologici.*

Tale specifica verrà riportata nelle Norme tecniche del Piano.

Preso atto che il Piano attuativo risulta 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 non è stata sottoposta alla Commissione edilizia comunale, preso atto della sua soppressione con Del. C.C. n. 23 del 30/03/2015.

IL PROCESSO VALUTATIVO STRATEGICO-AMBIENTALE

Per quanto attiene all'attività di valutazione, preso atto che Piano di recupero in oggetto:

- è stato oggetto di una precedente valutazione nell'ambito della procedura di Variante parziale al RU per la ripianificazione delle aree soggette a P.U.A. selezionate con avviso pubblico di cui alla D.G.C. n. 28/2011; detta variante è stata approvata in via definitiva con delibera del consiglio comunale n. 96 del 19 dicembre 2012.
- è previsto in attuazione del 2° Regolamento urbanistico, quest'ultimo già sottoposto a valutazione ambientale strategica (VAS) di cui alla decisione finale, costituita dal provvedimento di approvazione del Regolamento urbanistico, dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi (Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013, vista anche la Determinazione dirigenziale n. 769 del 18/09/2013 (parere finale VAS autorità competente).
- che le valutazioni ambientale hanno stabilito che ricorrevano 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;
- che per i combinati disposti dell'Art. 5bis, c. 2 e dell' Art. 5 c. 4 bis della L.R.n. 10/2010 con specifico rinvio all'Art. 12, comma 6, del D.Lgs. 152/2006 sono stati sottoposti a verifica i soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.
- che per il Piano di recupero in oggetto sono state valutate, ai sensi del comma 6 dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06, i soli effetti significativi sull'ambiente eventualmente derivabili dalla ri-valutazione delle scelte strategiche già assunte ed il relativo quadro delle coerenze e congruità ai vari livelli alla luce dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico adottato con Deliberazione Consiglio regionale 2 luglio 2014, n. 58 i cui indirizzi, disciplina e prescrizioni, possono avere effetti diretti sugli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché sulla gestione ed attuazione degli stessi, relativamente allo specifico ambito territoriale del Comune di Empoli.
- che con Determina dirigenziale n 293 del 08/04/2015 l'Autorità Competente per la Valutazione ambientale strategica, si è espressa sull'assoggettabilità della proposta di Piano di Recupero in oggetto alla VAS, sulla base del Documento di la verifica delle disposizioni dell'art. 5 comma 4 bis L.R. 10/2010 e dell'art. 12 Comma 6 D.Lgs 152/2006

redatto dal Settore III Politiche Territoriali del Comune di Empoli, escludendo il Piano di recupero in oggetto dalla procedura di VAS.

Resta pertanto confermata 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 necessità di ulteriori valutazioni, nonché del combinato disposto dell'Art. 5bis, c. 2, della L.R. n. 10/10 e dell'art. 14 della L.R. n. 65/2014.

In ambito delle verifiche ambientali e di sostenibilità del Piano di recupero è stata redatta una relazione, nel rispetto delle norme contenute nel Capo II, Titolo I, "Regole per la tutela ambientale" del Regolamento Urbanistico vigente.

Il piano di recupero non ricade 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. 38 (Misure generali di salvaguardia) del Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico.

OPERE PUBBLICHE

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.

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.

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.

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

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.

Preso atto dell'Accordo procedimentale preventivo ex art. 11 L. 241/1990 sottoscritto dal Comune e dai proponenti, il titolare di un permesso di costruire o l'attuatore del piano di recupero si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria ad esclusivo servizio del P.U.A., compreso l'eventuale collegamento funzionale alle urbanizzazioni esistenti, a proprio totale carico, senza che per ciò il medesimo Soggetto proponente possa pretendere dal comune lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria,

come meglio sarà precisato e stabilito dalla convenzione urbanistica che disciplinerà attuazione del P.U.A.

Pertanto il Soggetto attuatore non potrà richiedere lo scomputo delle spese sostenute 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.

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 6.6 vigente;
- della documentazione presentata relativa alla proposta di attuazione della Scheda PUA 6.6;

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.

Il Piano di recupero è pertanto conforme al:

- Piano Strutturale approvato con deliberazione Consiglio Comunale 30 marzo 2003, n. 43, e successiva variante approvata con Del.ne C.C. n. 72 del 4 novembre 2013;
- 2° Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013.

Rispetto alle valutazioni ambientali strategiche già effettuate in sede di approvazione del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico, risultano cogenti le discipline e le salvaguardie derivanti dai seguenti atti che si sono formati successivamente:

- Deliberazione del consiglio provinciale n. 1 del 10/01/2013 "Approvazione del Procedimento di revisione del Piano territoriale di coordinamento provinciale";
- Deliberazione Consiglio regionale 2 luglio 2014, n. 58 "Adozione dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico";
- Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio".

- La coerenza del Piano di recupero in oggetto previsto dal 2° Regolamento urbanistico è stata valutata in base alla Deliberazione del consiglio provinciale n. 29 del 20/02/2012 “Adozione del Procedimento di revisione del Piano territoriale di coordinamento provinciale” (PTCP). Pertanto, preso atto della successiva Deliberazione del consiglio provinciale n. 1 del 10/01/2013 “Approvazione del Procedimento di revisione del Piano territoriale di coordinamento provinciale”, si ritiene necessario verificare la coerenza interna del Piano di recupero in oggetto con gli indirizzi specifici del PTCP per le aree dismesse.

| Indirizzi PTCP | Azioni Piano di recupero |
|---|--|
| <i>una attenta e motivata interpretazione del luogo, nelle sue componenti storiche, localizzative e spaziali, ivi compresi i ruoli (economici e sociali) che, nel tempo, vi si sono svolti prima delle dismissioni e i rapporti che esso ha avuto – e ha tuttora – col resto della città;</i> | L’istanza è stata corredata da una relazione storica che illustra compiutamente l’evoluzione della fabbrica. |
| <i>una valutazione approfondita degli indotti (sia in edificazioni che in funzioni) che le strutture dismesse hanno prodotto in un ambito urbano sufficientemente esteso o significativo (abitazioni o quartieri residenziali, altre attività produttive legate a quella dismessa e tuttora attive etc.) nella considerazione fondamentale che proprio tale indotto costituisce, oggi, il vero contesto urbanistico di riferimento;</i> | L’attività produttiva era originariamente collocata entro le mura del centro storico di Pontorme . il trasferimento nell’attuale sito dismesso avvenne nel primo dopoguerra. Gli effetti indotti economico sociali se pur sensibili (fino a circa 150 operai, in massima parte donne intorno al 1854) non hanno influito sulla configurazione del nucleo storico. Non si rintracciano modifiche al tessuto urbano o incrementi dello stesso, conseguenti al periodo di produzione della fabbrica. Allo stesso modo non sono stati registrati fenomeni significativi, conseguenti alla dismissione dell’attività. |
| <i>una documentata selezione delle strutture costruite (e di alcuni spazi aperti) fra quelle che presentano caratteri tipologici, costruttivi e di immagine riconoscibili ed espressivi di determinate fasi dell’industrializzazione (archeologia industriale) da salvaguardare e recuperare, e di quelle passibili di sostituzione e ristrutturazione;</i> | L’istanza è corredata da una documentazione di rilievo dello stato di fatto corredata da piante, alzati e documentazione fotografica. L’istruttoria, il sopralluogo condotto e la documentazione non hanno fatto emergere elementi meritevoli di particolare salvaguardia. La necessità di bonificare le strutture ed il loro scarsa qualità, non permette il recupero ed il riutilizzo di alcuna delle parti di fabbrica esistenti. |
| <i>una valutazione delle destinazioni ipotizzabili, tale che esse siano funzionalmente e urbanisticamente coerenti con l’ambito considerato, a seconda anche delle rispettive dimensioni;</i> | Il piano Strutturale comunale, il primo Regolamento urbanistico, la variante confermativa e il Secondo RUC hanno ritenuto che l’obiettivo generale dell’intervento fosse il recupero funzionale e formale alla città di uno spazio nevralgico per Pontorme. Attraverso un’operazione di ristrutturazione urbanistica che non consente l’inserimento di nuove funzioni industriali per ricreare al loro posto un’edilizia residenziale ed introdurre funzioni pregiate di servizio (commerciale e direzionale). |

| Indirizzi PTCP | Azioni Piano di recupero |
|---|--|
| <p><i>una valutazione delle quantità commisurate, in primo luogo, nuovo peso urbanistico ipotizzabile: che non sia, quindi, unica espressione di una supposta equivalenza fra quantità pre-esistenti e nuove quantità prevedibili ma sia determinata in funzione di fattori d'ordine assai più complesso (rapporti con l'intorno o il resto della città, mobilità esistente e indotta, densità di addetti per le nuove funzioni previste etc.)</i></p> | <p>La Scheda norma prevede la realizzazione di una Superficie utile lorda a destinazione residenziale di 5.597 mq e 600mq per altre destinazioni compatibili.</p> <p>Il rapporto di coperta massimo realizzabile è del 40% contro quasi il 80% attuale. La valutazione condotta sugli effetti ambientali economici e sociali, e la sua validazione in ambito della verifica di Assoggettabilità a VAS, permettono di definire l'azione proposta come coerente e sostenibile.</p> |
| <p><i>Tutti requisiti, quelli citati, che intendono perseguire obiettivi generali di riqualificazione, anche a raggio più ampio del solo episodio considerato: tali in specie, da avviare e conseguire un concreto processo di risarcimento quantitativo e qualitativo della città contemporanea nei confronti dei processi di densificazione e di sfruttamento, anche acuti, da essa subiti durante le trasformazioni più intense della crescita urbana recente.</i></p> | <p>L'azione proposta consente di recuperare una parte della città avente una localizzazione strategica per la valorizzazione del Centro Storico di Pontorme.</p> <p>La creazione di nuove dotazioni di standards pubblici e l'eliminazione di alcuni limiti fisici alla fruizione di parte della sponda del Torrente Orme, consentono di restituire una porzione compromessa di territorio.</p> |

Nell'ambito del Piano di recupero sussiste l'individuazione di un collegamento ecologico funzionale di cui alla carta tematica QC02 "Reti ecologiche" del Piano Territoriale di Coordinamento, circostanza già valutata in ambito delle valutazioni della Conferenza dei Servizi del 20/06/2012.

In adiacenza all'area di intervento è presente il Torrente Orme. L'alveo del Torrente è caratterizzato da una copertura vegetale di tipo erbaceo continua; in assenza di piogge la portata del Torrente Orme è ridottissima. Il Torrente Orme svolge comunque una importante funzione di corridoio ecologico, mettendo in comunicazione l'alveo del fiume Arno con i territori di campagna posti a Sud del centro abitato di Empoli.

La rete ecologica nella zona di intervento è costituita essenzialmente dal Torrente Orme, che scorre immediatamente ad Ovest del perimetro di intervento.

La funzione di corridoio ecologico svolta dal corso d'acqua verrà significativamente potenziata con la realizzazione dell'ampia fascia a verde pubblico prevista in fregio al corso d'acqua, con sensibile miglioramento della qualità ambientale complessiva relativamente alla funzione di collegamento.

Si ritiene pertanto che sussista la coerenza tra gli indirizzi del PTCP e le azioni previste dal Piano di recupero in formazione.

La coerenza del Piano di recupero in oggetto previsto dal 2° Regolamento urbanistico è stata valutata in base alla Deliberazione del Consiglio regionale 24 luglio 2007, n.72 "Approvazione del Piano di indirizzo territoriale" (PIT). Pertanto, preso atto della successiva Deliberazione del Consiglio regionale 2 luglio 2014, n. 58 "Adozione dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico", si ritiene necessario verificare la

coerenza interna del Piano di recupero in oggetto con gli indirizzi, obiettivi, direttive, prescrizioni e salvaguardie eventualmente applicabili all'ambito considerato.

Il Piano strutturale ed Regolamento urbanistico del Comune di Empoli sono stati approvati prima della data di entrata in vigore della L.R. n. 65/2014; in particolare il 2° Regolamento Urbanistico è stato approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013.

Ai sensi dell'articolo 55, commi 5 e 6, della l.r. 1/2005. risultano efficaci le previsioni contenute nel Regolamento urbanistico fino alla data 3/11/2018.

Considerato l'Art. 228 "Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati", fino all'adozione del nuovo piano operativo e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, è consentito approvare le previsioni di piani attuativi ancora efficaci secondo le procedure stabilite dalla L.R. n. 65/2014.

Fermo restando la necessità, nei tempi massimi concessi dalla L.R. n. 65/2014, di procedere alla individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'Art. 4 della stessa Legge, si specifica che ai fini della formazione e valutazione del piano attuativo in oggetto, si applicherà l'Art. 224 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato", che recita:

- *Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.*

Dalla carta dello Statuto dei Luoghi del Piano strutturale comunale vigente risulta che il Piano di recupero in oggetto non rientra nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola così come non rientra nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola di individuazione provinciale (Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con Deliberazione del consiglio provinciale n. 1 del 10/01/2013).

Trattandosi di un intervento posto al di fuori del territorio rurale non è necessario il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84 della L.R. n. 65/2014;

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

Dalla verifica compiuta sui contenuti di norme, discipline e prescrizioni sopravvenute dall'approvazione del 2° RUC, confrontata con le azioni previste nel piano attuativo in oggetto, emerge che:

- non sono stati introdotti ulteriori effetti sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati.
- non sono stati inseriti elementi di tutela ambientale che vadano a implicare profili di incoerenza del piano attuativo rispetto a strumenti normativamente sovraordinati.
- non si producono ulteriori effetti significativi sull'ambiente rispetto a quanto già valutato con la VAS del 2° RUC, e pertanto non è necessario attivare i relativi nuovi procedimenti;

L'approvazione del piano attuativo non comporta nuove previsioni urbanistiche o rivisitazioni quantitative del dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti,

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.

ADEMPIMENTI PER L'ADOZIONE

Preso atto dell'entrata in vigore della L.R. n. 65/2015, trattandosi di piano attuativo conforme, il procedimento per la sua approvazione sarà quello dell'art. Art. 111 "Approvazione dei piani attuativi " della citata legge. Dando comunque atto della vigenza del Regolamento urbanistico comunale e dell'efficacia delle sue previsioni riferite ai piani attuativi.

Questa Relazione e la certificazione ad essa allegata, nonché la Relazione del Garante della dell'informazione e della partecipazione 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 e ss.mm.ii.

Dopo l'adozione da parte del comune, il piano attuativo è trasmesso alla Città metropolitana di Firenze ed alla Unione dei comuni del Circondario Empolese Valdelsa; è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.

Ai sensi dell'Art. 24 co. 2 della L. 47/1985 la sopracitata deliberazione con i relativi allegati è trasmessa alla Regione Toscana;

Decorso il termine di 30gg dalla pubblicazione sul BURT, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla città metropolitana.

Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto (osservazioni da parte della città metropolitana)

| |
|--|
| 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 DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

ALLEGATO B: RAPPORTO DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE ai sensi dell'art. 37 comma 2 della L. R. n. 65/2014.

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 Rilievo celerimetrico
- Tavola 3 Stato Attuale – Piante
- Tavola 4 Stato attuale – Prospetti
- Tavola 5 Stato attuale – Prospetti
- Tavola 6 Stato attuale – Prospetti
- Tavola 7 Rilievo fotogrammetrico
- Tavola 8 Demolizioni
- Tavola 9 Stato di Progetto – Planimetria generale
- Tavola 10 Stato di Progetto – Parametri urbanistici
- Tavola 11 Stato di Progetto – Calcolo e verifica S.U.L.
- Tavola 12 Stato di Progetto – Calcolo delle superfici da destinare a verde pubblico.
- Tavola 13 Stato di Progetto – Calcolo e verifica delle superfici da destinare a parcheggio pubblico
- Tavola 14 Stato di Progetto – Sezioni tipologiche e verifica altezza massima

- Tavola 15 Stato di Progetto – Viabilità e sezioni stradali
- Tavola 16 Stato di Progetto – Schema di impianto di illuminazione pubblica ed ubicazione nuova cabina E.N.E.L.
- Tavola 17 Stato di Progetto – Schema di smaltimento reflui
- Tavola 18 Stato di Progetto – Rete adduzione acqua e distribuzione gas
- Tavola 19 Proprietà catastali
- Tavola 20 Layout del cantiere
- Tavola 21 Unità minime d'intervento
- Tavola 22 Planimetria indicante le zone e le profondità di scavo presunto
- Tavola 23 Planimetria saggi archeologici
- Tavola 24 Viste prospettiche

RELAZIONI

- Regole per la Tutela Ambientale – RTA
- Relazione storico-urbanistica - RSU
- Relazione geologica e sismica – RGF
- Relazione sul rischio idraulico – RRI
- Certificazione dell'adeguatezza delle indagini geologico-tecniche; Scheda deposito indagini geologiche
- Relazione agronomica
- Piano di caratterizzazione Legittimità urbanistica dell'unità immobiliare esistente in cessione
- Relazione tecnico-illustrativa del progetto – RTI
- Valutazione previsionale di clima acustico

Computo metrico Opere di Urbanizzazione Pubbliche

PARERI PREVENTIVI

- 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
- Parere preventivo per saggi archeologici

DICHIARAZIONI

- Dichiarazioni sostitutive atti di notorietà
- Dichiarazione di Conformità L.13/89, D.M. 236/89 - D.P.R. 503/96 – Dpgr 29/07/09 N.41/R
- Norme Tecniche di attuazione del piano
- 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, 09/04/2015

Il Responsabile del procedimento
(Arch. Andrea Bonatti)

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA

Il sottoscritto Arch. Andrea Bonatti in qualità di “Responsabile del Procedimento” per l’approvazione del Piano di recupero in attuazione del Regolamento urbanistico ai sensi dell’art. 115 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” denominato “Piano Urbanistico attuativo di recupero di in attuazione della scheda norma del regolamento urbanistico PUA 6., sito in località Pontorme”

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 6.6 vigente;
- della documentazione presentata relativa alla proposta di attuazione della Scheda PUA 6.6;
- 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 per l’attuazione del Piano di recupero non è necessario 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 Delibera Giunta comunale del 25/03/2015, n. 36 si è proceduto a:
- individuare il Garante dell’informazione e della partecipazione nel procedimento di formazione ed approvazione della suddetta proposta, ai sensi dell’art. 37 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 ;
- 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 che le valutazioni ambientali hanno stabilito che ricorrevano 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 i combinati disposti dell'Art. 5bis, c. 2 e dell' Art. 5 c. 4 bis della L.R.n. 10/2010 con specifico rinvio all'Art. 12, comma 6, del D.Lgs. 152/2006 sono stati sottoposti a verifica i soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati;
- per il Piano di recupero in oggetto sono state valutate, ai sensi del comma 6 dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06, i soli effetti significativi sull'ambiente eventualmente derivabili dalla ri-valutazione delle scelte strategiche già assunte ed il relativo quadro delle coerenze e congruità ai vari livelli alla luce dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico adottato con Deliberazione Consiglio regionale 2 luglio 2014, n. 58 i cui indirizzi, disciplina e prescrizioni, possono avere effetti diretti sugli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché sulla gestione ed attuazione degli stessi, relativamente allo specifico ambito territoriale del Comune di Empoli;
- con Determina dirigenziale n. 293 del 08/04/2015 l'Autorità Competente per la Valutazione ambientale strategica, si è espressa sull'assoggettabilità della proposta di Piano di Recupero in oggetto alla VAS, sulla base del Documento di la verifica delle disposizioni dell'art. 5 comma 4 bis L.R. 10/2010 e dell'art. 12 Comma 6 D.Lgs 152/2006 redatto dal Settore III Politiche Territoriali del Comune di Empoli, escludendo il Piano di recupero in oggetto dalla procedura di VAS;
- resta pertanto confermata 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 necessità di ulteriori valutazioni, nonché del combinato disposto dell'Art. 5bis, c. 2, della L.R. n. 10/10 e dell'art. 14 della L.R. n. 65/2014;
- 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. 111 della Legge Regione Toscana n. 65/2014.

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 Regione Toscana n. 65/2014;

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 dell'informazione e della partecipazione.

Empoli 09/04/2015

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Andrea Bonatti)