



GIUNTA COMUNALE

Deliberazione

N. 21 del 10/02/2016

OGGETTO: Avvio del procedimento art. 17 LRT 65/2014 e avvio del procedimento di VAS art. 7 LRT 10/2010. Variante al RU e contestuale P.d.R. di complesso immobiliare denominato fattoria di San Donato Val di Botte.

L'anno 2016 il giorno 10 nel mese di febbraio alle ore 15.00, in apposita sala della sede municipale di Empoli, convocata nei modi di legge, si è riunita la GIUNTA COMUNALE composta dai signori:

(Omissis il verbale)

		<u>Presenti</u>	<u>Assenti</u>
Barnini Brenda	Sindaco	<u>1</u>	
Mori Franco	Vice Sindaco	<u>1</u>	
Barsottini Fabio	Assessore	<u>1</u>	
Biuzzi Fabrizio	Assessore	<u>1</u>	
Caponi Eleonora	Assessore	<u>1</u>	
Poggi Arianna	Assessore		<u>1</u>
Ponzo Pellegrini Antonio	Assessore	<u>1</u>	
Taddei Andrea	Assessore	<u>1</u>	

La Sig.ra Barnini Brenda, nella sua qualità di **Sindaco** assume la Presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti dichiara valida la seduta per la trattazione dell'argomento sopra indicato, con la partecipazione del Segretario Generale **Rita Ciardelli**.



Oggetto: Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della LRT 65/2014 e avvio del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 7 della LRT 10/2010. Variante al Regolamento Urbanistico e contestuale Piano di Recupero di complesso immobiliare denominato ex Fattoria di San Donato Val di Botte, sito in Empoli, frazione di Villanova.

LA GIUNTA COMUNALE,

Premesso 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;
- 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 del Comune di Empoli, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013;
- Il Regolamento Urbanistico comunale è stato sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) conformemente a quanto disposto dal titolo II del dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza); la decisione finale, costituita dal provvedimento di approvazione del Regolamento urbanistico, dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi, è stata assunta con la medesima Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013, vista la Determinazione dirigenziale n. 769 del 18/09/2013 (parere finale VAS autorità competente);
- Il Regolamento Urbanistico comunale si attua, oltre che per mezzo dei c.d. "interventi diretti", attraverso Piani Urbanistici Attuativi (ex art. 107 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65), disciplinati da schede norma (PUA) che definiscono obiettivi, parametri dimensionali e destinazioni ammesse;
- Il Regolamento Urbanistico stabilisce, inoltre con priorità, i comparti da assoggettare obbligatoriamente a Piano di Recupero;
- Il vigente Ruc non contiene la previsione del Piano di Recupero di iniziativa privata (art. 119 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65) qui proposta, ma ulteriori richieste d'intervento, relative ad aree da recuperare, possono essere avanzate dai privati ai sensi dell'art. 63 delle Norme di attuazione del Ruc (Norme), il quale stabilisce modalità, prescrizioni e parametri urbanistici per la formazione dei Piani di Recupero di iniziativa privata, in variante alla attuale strumentazione urbanistica;
- Il ricorso al Piano di Recupero è poi reso obbligatorio dalle Norme, qualora siano superate soglie dimensionali relative alla consistenze delle edificazioni preesistenti ovvero si proceda all'interno di specifici ambiti urbanistici;



- La proposta di Piano di Recupero qui rappresentata, riguarda un complesso immobiliare ex rurale denominato ex Fattoria di San Donato Val di Botte sito in Empoli nella frazione di Villanova, nel territorio agricolo di collina;
- Obiettivo generale della proposta di intervento è quello del totale recupero degli immobili a fini residenziali attraverso una serie di interventi che vanno da restauro conservativo alla parziale demolizione e contestuale ricostruzione, diversamente configurata, di una parte di volumetrie;
- Trattandosi di interventi che comportano un contestuale incremento del carico urbanistico (a seguito di frazionamento e cambio d'uso di una parte) e riguardano complessivamente un immobile avente una superficie utile lorda esistente maggiore a 400 mq, gli stessi sono attuabili esclusivamente attraverso un Piano di Recupero (art. 75.4 - Patrimonio edilizio esistente delle Norme);

Rilevato:

- che la variante al Regolamento Urbanistico è necessaria per la pianificazione degli interventi sopra descritti, attuabili mediante Piano Attuativo;
- che ai sensi dell'art. 222 della LRT 65/2014, nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della predetta legge, i comuni possono adottare ed approvare varianti al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'art. 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione;
- che il territorio urbanizzato è stato individuato ai sensi dell'art. 224 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato", e pertanto dalla carta dello Statuto dei Luoghi del Piano strutturale comunale vigente risulta che la proposta di Piano di Recupero in oggetto è localizzato all'esterno del territorio urbanizzato, in quanto rientra nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola, così come 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);
- che la proposta di Piano di Recupero in oggetto, sebbene all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, non comporta impegno di suolo non edificato, in quanto l'intervento proposto riguarda manufatti edilizi legittimamente realizzati, ed è effettuato a parità della SUL esistente, con un minor impegno di superficie coperta finale rispetto a quella esistente, e si esplica sul resede dell'edificio attuale;
- che, da quanto sopra evidenziato, non risulta pertanto necessaria l'attivazione della Conferenza di copianificazione. La proposta non genera infatti nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato e non riguarda la previsione di grandi strutture di vendita.

Accertato:

- che è possibile procedere ad una variante puntuale del RU e all'avvio del procedimento della variante ai sensi dell'art. 17 della suddetta legge;



- che l'art. 107 della LRT 65/2014, dispone che le varianti al piano operativo (leggi Regolamento Urbanistico) correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo.

Verificato:

- che la presente variante è soggetta, ai sensi dell'art. 14 della LRT 65/2014, al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), nei casi e con le modalità di cui alla LRT 10/2010;
- che la variante rientra, nello specifico, nell'ambito di applicazione della verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 5, comma 3, lett. a) della LRT 10/2010, e, come tale, soggetta alla valutazione della significabilità degli effetti ambientali di cui all'art. 22 della stessa legge;
- che ai sensi dell'art. 7, comma 1 e 1bis, lett. a), il procedimento di VAS è avviato contemporaneamente all'avvio del procedimento di formazione del Piano e deve intendersi avviato alla data in cui il proponente trasmette il documento preliminare di VAS, per via telematica o su supporto informatico, all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità del piano a VAS.

Preso atto che i documenti tecnici di avvio del procedimento sono costituiti dai seguenti elaborati:

- Relazione di avvio del procedimento (allegato A);
- Documento preliminare di assoggettabilità a VAS (allegato B).

Rilevato che:

La variante si propone il raggiungimento degli obiettivi e delle azioni di seguito elencati, e più precisamente illustrati nella relazione di avvio del procedimento allegata alla presente deliberazione (all. A):

Obiettivi:

- recupero e riqualificazione di parti di territorio interessate da elementi naturali e antropici di degrado e delle aree ad esso limitrofe;
- conservazione e valorizzazione della pertinenza mantenendo inalterata la sua consistenza e perimetro
- recupero e riqualificazione di parti non storicizzate e prive di valore storico testimoniale ed architettonico, fermo restando la salvaguardia e l'autenticità degli elementi costitutivi da tutelare e, nei principi della conservazione e del restauro, senza produrre sensibili alterazioni all'individualità tipologica all'organismo costruttivo;
- promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente, senza incrementi di superfici utili lorde e coperte;



- contenere l'attività meramente orientate alla valorizzazione immobiliare riducendo la possibilità di frammentazione in unità residenziali e cambio d'uso di edifici ex rurali;
- evitare tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni urbane destinate a residenza.
- Conformemente a quanto previsto dall'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014 la presente variante ha anche l'obiettivo di consentire il cambio di destinazione d'uso agricolo di un edificio rurale, purché lo stesso sia previsto e disciplinato nello strumento di pianificazione comunale.

Azioni:

- migliorare i requisiti igienici sanitari delle unità già destinate a residenza;
- inserire adeguati collegamenti orizzontali e verticali e raggiungimento degli standards minimi di adattabilità degli alloggi;
- adeguare le forometrie esterne per il miglioramento degli standard igienico/sanitari e il soddisfacimento del rapporto aereo/illuminante;
- eliminare le superfetazioni edilizie non congrue con il costruito storicizzato e compattare la volumetria riducendo la superficie coperta;
- restituire la percorribilità al resede esterno, riqualificandolo con elementi congrui alle tipologie edilizie.

Rilevato altresì che il quadro conoscitivo di riferimento è dettagliatamente illustrato nella relazione di avvio del procedimento (all. A) e si intende qui integralmente richiamata.

Che esso 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, consente lo svolgimento del processo decisionale che accompagna l'elaborazione della proposta.

Ritenuto di dover coinvolgere nel percorso di formazione della presente variante e di valutazione degli effetti ambientali, oltre che l'autorità competente, i soggetti di seguito specificati, al fine di acquisire gli apporti tecnici e conoscitivi, volti a definire il quadro di riferimento preliminare e l'ambito delle verifiche da condurre, nonché quelli da consultare ai sensi dell'art. 18, della L.R.T. 10/2010, stabilendo un termine di 30 gg. per l'invio di tale contributo o parere, nulla osta o assenso comunque denominato:

Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) i seguenti Enti e organismi pubblici:

- ✓ REGIONE TOSCANA Dipartimento delle Politiche Ambientali e Territoriali Area Pianificazione del Territorio
- ✓ UNIONE DEI COMUNI DEL CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA Settore Viabilità, Edilizia e Trasporti, Pianificazione Territoriale
- ✓ UNIONE DEI COMUNI DEL CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA, Vincolo idrogeologico



- ✓ CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE Dipartimento I Promozione del Territorio Urbanistica e Ambiente

Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. d) i seguenti Enti e organismi pubblici:

- ✓ Regione Toscana Ufficio Regionale del Genio Civile di Firenze (in merito alle indagini geologiche e sismiche, ai sensi del regolamento approvato con D.P.G.R. 25-10-2011, n. 53/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 in materia di indagini geologiche").

Rilevato che risulta necessario verificare la fattibilità tecnica e la coerenza con altre infrastrutture e che , a tale scopo, sono stati selezionati anche i seguenti soggetti, al fine di reperire i relativi pareri di merito:

- ✓ Enel distribuzione S.p.A Divisione Infrastrutture e Reti.;
- ✓ Acque S.p.A.;
- ✓ Telecom Italia S.p.A.;

Considerata la natura e dimensione dei possibili impatti sull'ambiente, derivanti dall'attuazione della variante e del Piano di Recupero, non sussiste la necessità di coinvolgere soggetti con specifiche competenze in materia ambientale, paesaggistica, o inerente la tutela della salute.

Dato atto:

che il Garante dell'informazione e della partecipazione per il procedimento di variante e di Piano di Recupero è la D.ssa Romina Falaschi, nominata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 36 del 25 marzo 2015;

che 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, verranno garantite, in ogni fase del procedimento, idonee modalità e forme di partecipazione, come da programma di seguito specificato.

La seguente tabella rappresenta, in forma schematica, le azioni programmate:

PROCEDIMENTO di variante e valutazione ambientale		
Azione programmata	Strumenti di Informazione e Comunicazione	Destinatari
Deliberazioni di Giunta Comunale di avvio del procedimento della variante e delle verifiche VAS	Publicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della informazione e della partecipazione	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
	Informazione al pubblico attraverso attività di	cittadinanza di Empoli



PROCEDIMENTO di variante e valutazione ambientale		
Azione programmata	Strumenti di Informazione e Comunicazione	Destinatari
	comunicazione esterna (Manifesti murali affissi in città, links, comunicati ecc.)	
Redazione di schede illustrative della proposta di variante	Pubblicazione cartacea presso l'URP e pubblicazione nella sezione dedicata del sito web del Comune di Empoli	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
Stampa locale	Articolo illustrativo sulla stampa locale	cittadinanza di Empoli
Documento preliminare e conclusione del provvedimento di verifica di assoggettabilità	Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
Deliberazione di Giunta comunale (proposta di adozione del piano)	Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
Deliberazione di Consiglio Comunale di adozione del piano	Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
	Pubblicazione sul BURT di apposito avviso con possibilità di presentare osservazioni entro 60 gg dalla pubblicazione sul BURT	
	Informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna (Manifesti murali affissi in città, links, comunicati ecc.)	cittadinanza di Empoli
Se Piano assoggettato a VAS		
Rapporto ambientale e sintesi non tecnica	Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo



PROCEDIMENTO di variante e valutazione ambientale		
Azione programmata	Strumenti di Informazione e Comunicazione	Destinatari
	Pubblicazione sul BURT di apposito avviso	
	Avvio consultazioni con possibilità di presentare osservazioni entro 60 gg dalla pubblicazione sul BURT	
Fase conclusiva di approvazione		
Deliberazione di Giunta Comunale (proposta di controdeduzione alle osservazioni presentate e di approvazione del Piano)	Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del piano	Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
	Pubblicazione sul BURT di apposito avviso	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
	Informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna (Manifesti murali affissi in città, links, comunicati ecc.)	cittadinanza di Empoli
Decisione finale (provvedimento approvazione del piano, parere motivato e dichiarazione di sintesi)	Pubblicazione sul BURT di apposito avviso	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
	Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione	



Preso, altresì, atto che il Responsabile del Procedimento è l'Istruttore tecnico direttivo del Settore III Politiche Territoriali - Arch. Andrea Bonatti;

Ritenuto, per quanto sopra, di avviare:

- il procedimento di formazione della variante al Regolamento urbanistico in oggetto, ai sensi dell'art. 17 e ss. della LRT 65/2014;
- il relativo procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 5 della LRT 10/2010;

Vista la relazione di avvio del procedimento, redatta dal Responsabile del Procedimento (**Allegato A**);

Visto il Documento preliminare di assoggettabilità a VAS (**Allegato B**);

Richiamate:

- La parte seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152;
- La direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi;
- La legge regionale Toscana 12 febbraio 2010, n. 10 smi;
- La legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65;
- La deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 11 marzo 2015, con la quale sono state individuate l'autorità proponente e l'autorità competente, nel rispetto della LRT 10/2010;

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

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

A voti unanimi, resi nei modi e forme di legge;

d e l i b e r a

1. Di approvare le premesse sopra esposte quali parte integrante e sostanziale del presente atto;



2. Di approvare la relazione di avvio del procedimento, redatta dall'Istruttore tecnico direttivo del Settore III Politiche Territoriali - Arch. Andrea Bonatti, in qualità di Responsabile del Procedimento (**Allegato A**), nonché il documento preliminare di cui all'**allegato B** ;
3. Di avviare, ai sensi dell'art. 17 della LRT 65/2014, il procedimento di formazione della variante al Regolamento Urbanistico, correlata alla pianificazione degli interventi previsti nel Piano di Recupero proposto, riferito al complesso immobiliare ex rurale denominato ex Fattoria di San Donato Val di Botte, sito in Empoli, nella frazione di Villanova;
4. Di dare atto che la presente variante è soggetta alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5, comma 3, lett. a) della LRT 10/2010, e, pertanto, di prendere atto dei contenuti del documento preliminare redatto ai sensi dell'art. 22, allegato alla presente deliberazione sotto la lettera B, a farne parte integrante e sostanziale;
5. Di avviare contemporaneamente il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, dando mandato al proponente di trasmettere il documento preliminare all'autorità competente;
6. Di dare atto, altresì, che il Garante dell'informazione e della partecipazione per il procedimento di variante e di Piano di recupero è la D.ssa Romina Falaschi, nominata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 36 del 25 marzo 2015;
7. Di dare atto, ai sensi dell'art. 107, comma 3, della LRT 65/2014, di procedere all'adozione e approvazione della presente variante al Regolamento Urbanistico contestualmente al relativo Piano di Recupero;
8. che la bozza di deliberazione comprensiva dei relativi allegati verrà pubblicata nella sezione "Amministrazione trasparente", sotto-sezione "Pianificazione e governo del territorio";
9. Di allegare al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, il solo parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49 comma 1 del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, nonché la certificazione del Responsabile della Ragioneria circa la non implicazione di riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;
10. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 125 del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Indi la Giunta Comunale



In ragione della necessità di concludere quanto prima la procedura di approvazione della variante e del Piano di Recupero;

Con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

d e l i b e r a

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



Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente
Barnini Brenda

Il Segretario Generale
Rita Ciardelli

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio del Comune per gg. 15 consecutivi ai sensi dell'art. 124 – 1° comma – del Dlgs 267/2000
E comunicata ai Capigruppo Consiliari.

Empoli, _____

Il Responsabile Archivio

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data _____, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134 c. 3 del D.Lgs 267/2000.

Empoli, _____

Il Dirigente Settore Affari Generali



Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente
f.to Barnini Brenda

Il Segretario Generale
f.to Rita Ciardelli

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio del Comune per gg. 15 consecutivi ai sensi dell'art. 124 – 1° comma – del Dlgs 267/2000
E comunicata ai Capigruppo Consiliari.

Empoli, _____

Il Responsabile Archivio

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data _____, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134 c. 3 del D.Lgs 267/2000.

Empoli, _____

Il Dirigente Settore Affari Generali

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, in carta libera per uso amministrativo

Empoli _____

Il Dirigente Affari Generali / Responsabile Archivio