



# COMUNE DI EMPOLI

---

## **Proposta del Consiglio Comunale N. 133**

Oggetto:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI CUI ALLA SCHEDA NORMA 7.1, CON CONTESTUALE  
VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA  
LRT 65/2014.ADOZIONE

IL CONSIGLIO 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;
- Che con deliberazione 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;
- Che con deliberazione n. 49 del 20 giugno 2017 è stata definitivamente approvata la variante a carattere redazionale al RU, divenuta efficace decorsi quindici giorni dalla pubblicazione sul BURT n. 32 del 9 agosto 2017;
- Che 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);

- Che il RUC contiene la previsione del Piano Attuativo di iniziativa privata (art. 115 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65) di cui alla Scheda norma n. 7.1 in oggetto;
- Che le previsioni soggette a pianificazione attuativa necessitano della contestuale adozione di una variante al Regolamento Urbanistico, in conformità ai disposti di cui all’art. 107 comma 3 della L.R.T. 65/2014;
- Che la variante nasce dall’esigenza di perseguire più efficacemente la definizione del PUA 7.1, oggetto di ristrutturazione urbanistica conseguente alla dismissione e demolizione di una vetreria e vincolato alla bonifica del suolo, coerentemente alle esigenze dettate dalla conformazione dell’urbanizzazioni circostanti e di pianificazione nel disegno del verde pubblico, dei lotti edificabili e delle strade e piste ciclabili;
- Che tale variante al Regolamento Urbanistico introduce limitate modifiche all’ubicazione ed alla quantità complessiva del Verde Pubblico che per la loro sostanza non richiedono ulteriori approfondimenti degli effetti ambientali, già valutati nella previsioni previgente e che peraltro determinano effetti trascurabili.
- Che la superficie destinata a Verde Pubblico prevista dal PUA 7.1 (Urbanizzazione primaria) è, infatti, sensibilmente al di sopra di quanto determinato come aree per gli standard di cui al d.m. 1444/1968 e dalla normativa di riferimento relativa alla qualità degli insediamenti di cui all’art. 62 della L.R.T. 65/2014. Altresì la superficie destinata a Verde di Quartiere prevista dal PUA 7.1 (Urbanizzazione secondaria) è sensibilmente al di sopra di quanto determinato dal RU ai sensi dell’art. 63 co. 3 della L.R.T. 65/2014.
- Che tale variante si configura come variante semplificata al R.U. ai sensi dell’art. 30, comma 2, della L.R. 65/2014, in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, non comporta variazione al P.S. e non riguarda la localizzazione di funzioni commerciali per medie strutture di vendita;
- Che in conformità ai disposti di cui all’art. 222 comma 2 bis della LRT 65/2014 *“nei cinque anni successivi all’entrata in vigore della (suddetta) legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico (..)”*;

- Che la presente variante ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della LRT 65/2014 e non comporta varianti la piano strutturale;
- Che detta variante non comporta modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, perché si ascrive nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010, in quanto variante di carattere redazionale coerente con la disciplina generale del vigente R.U., già sottoposto a VAS.

Rilevato infatti:

- Che in conformità ai disposti di cui all'art. 5 comma 3ter della LRT 10/2010, l'autorità precedente ha richiesto all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, al fine di verificare che tale variante non comporti impatti sull'ambiente, trasmettendo in data 30/07/2018 Prot. n. 52839 all'autorità competente una relazione motivata;
- Che l'autorità competente in materia di VAS e, quindi anche per la variante in oggetto, è individuata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 24 ottobre 2016 nell'Ufficio alta professionalità pianificazione territoriale, strategica e sviluppo economico della Direzione generale della Città Metropolitana,
- Che l'autorità competente, con atto del 22 agosto 2018, prot. n. 39258, ha ritenuto che l'intervento proposto non comporti impatti sull'ambiente e che, pertanto, possa essere escluso dal procedimento di VAS, ricorrendo le condizioni per lo svolgimento di una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata in conformità ai disposti di cui all'art. 5 comma 3 ter della LRT 10/2010;
- Che le conclusioni del procedimento di verifica di assoggettabilità comprese le motivazioni dell'esclusione sono state rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti Web dell'autorità precedente e dell'autorità competente;

Rilevato, altresì:

Che la variante al Ru risulta coerente con gli obiettivi ed indirizzo del Piano Strutturale approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 43 del 30 marzo 2000, e n. 72 del 4 novembre 2013 (variante al PS di minima entità);

Che, ricorrendo le condizioni di cui all'art. 3 comma 4 del Regolamento Regionale 53/R, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 25 ottobre 2011, il deposito dell'atto urbanistico all'Ufficio della Regione Toscana – Genio Civile di Firenze è sostituito dalla certificazione del Responsabile del Procedimento che attesta la non necessità di nuove indagini geologiche oltre quelle precedentemente effettuate in occasione della approvazione del secondo Regolamento Urbanistico, come depositata al Genio Civile in data 21 agosto 2018 al n. 3478;

Che in data 30 agosto 2018 con prot. n. 58596 è pervenuta la comunicazione di esito positivo da parte dell'Ufficio della Regione Toscana – Genio Civile di Firenze, a seguito del controllo obbligatorio effettuato sulla variante in oggetto e il contestuale PUA 7.1;

Che la proposta comporta imposizione di vincolo espropriativo in attuazione dei disposti di cui all'art. 108 della LRT 65/2014 e art.11 del DPR 327/2001;

Che, a tal proposito, ai sensi dell'art. 108 della LRT 65/2014, in data 8 maggio 2018 prot. n. 31411 e 31413 è stato inoltrato ai proprietari delle particelle 168 e 617 del foglio 24 l'invito a dare riscontro della proprietà e della volontà di partecipare all'attuazione del PUA 7.1, mediante adesione al Consorzio, comunicando loro che in assenza di una formale adesione, in quanto rappresentanti la minoranza del valore dei beni immobili ricompresi nel comparto, si darà avvio alla procedura di cui ai comma 2 e 3 dell'art. 108;

Che in data 26 settembre 2018 con prot. n. 65718 è stata, altresì, inoltrata la comunicazione di avvio di procedimento di adozione del piano attuativo comportante imposizione di vincolo espropriativo di cui all'art. 11 del DPR 327/2001 e 108 della LRT 65/2014;

Che a far data dal ricevimento della suddetta comunicazione per i successivi trenta giorni, i soggetti interessati dalla procedura di imposizione di vincolo espropriativo avevano la possibilità di formulare osservazioni;

Preso atto:

degli elaborati costituenti il PUA in variante al RU, come di seguito elencati:

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO, redatta ai sensi degli articoli 18 e 32 della legge regionale n. 65 del 2014, completa della *Relazione Illustrativa* di cui all'art. 109 co. 2 lett.d della legge n. 65 del 2014 (**ALLEGATO "A"**);

**ALLEGATO B** che si compone dei seguenti documenti:

- SCHEDA NORMA - stato attuale (RU vigente)
- SCHEDA NORMA - stato modificato (variante al RU)
- SCHEDA NORMA - stato sovrapposto (variante al RU)

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

DOCUMENTAZIONE INERENTE IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE SCHEDA NORMA 7.1 con contestuale variante ai sensi dell'art.32 co. 3 e 107 co. 3 della LR65/2014, REDATTA DAL TECNICO INCARICATO: Arch. Leonardo Bonini

**ALLEGATO D** che si compone dei seguenti documenti:

TAVOLE

Tavola 1	RUC - cartografia - estratto di mappa catastale
Tavola 2	Stato attuale - documentazione fotografica
Tavola 3	Rilievo celerimetrico, Sezioni trasversali – Scala 1:500
Tavola 4	Verifica superficie territoriale
Tavola 5	Planimetria di Progetto, Sezioni trasversali – Scala 1:500
Tavola 6	Planimetria - Verifica standard urbanistici
Tavola 7	Verifica SUL – Superficie coperta e Superficie permeabile
Tavola 8	Aree edificabili – Distanze dai confini – Stralci funzionali
Tavola 9	Tipi Edilizi – Edilizia libera
Tavola 10	Tipi edilizi – Edilizia convenzionata e Commerciale –SUL da cedere al Comune
Tavola 11	Particolari Parcheggi e Strade pubbliche - Schema grafico ai sensi della Legge 13/89
Tavola 12	Planimetria Verde Pubblico attrezzato – Verde di Quartiere
Tavola 13	Fotocomposizione tridimensionale
Tavola 14	Opere di Urbanizzazione – Impianti fognari
Tavola 15	Opere di urbanizzazione – Impianti elettrici e gas, illuminazione pubblica
Tavola 16	Opere di Urbanizzazione – Impianti acquedotto e telefonico
Tavola 17	Opere Pubbliche – planimetria e Profili
Tavola 18	Opere Pubbliche – Sezioni
Tavola 19	Opere pubbliche – Particellare
Tavola 20	Opere pubbliche – Particellare
Tavola 21	Opere pubbliche – Documentazione Catastale
RELAZIONI	Relazione Tecnica storico-urbanistica – RTSU
	Relazione geologica ai sensi del DPGR 53/R/2011

Integrazione inerente la verifica di coerenza e la LR 41 del 24 luglio 2018

Valutazione clima acustico

Relazione sulle condizioni alla trasformazione derivanti dalla Valutazione Ambientale

COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE

FASCICOLO PARERI PREVENTIVI ENTI

Rete ENEL - Rete di adduzione acqua - Rete fognaria - Rete gas - Rete Telecom

CERTIFICAZIONI

Certificazione di Avvenuta bonifica Stralcio 1 – Circondario Empolese-Valdelsa

DICHIARAZIONI

Dichiarazione di conformità, Schema Grafico ai sensi della L.13/89, D.M. 236/89 - D.P.R. 503/96 –D.P.G.R. 29/07/09 n.41/R

Calcolo del coefficiente moltiplicatore

Determinazione del contributo straordinario

Edilizia convenzionata – calcolo del coefficiente moltiplicatore

NORME TECNICHE ATTUAZIONE

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA

BOZZA CONVENZIONE EDILIZIA SOCIALE (SOCIAL HOUSING)

FASCICOLO DATI CATASTALI

Che risultano specificatamente valutati gli elementi di fattibilità tecnica e di coerenza con gli strumenti sopra ordinati e i piani di settore;

Dato atto:

Che la presente Variante non comporta alcuna variazione di SUL e, come tale, non si prefigura alcun incremento di valore dell'area. Pertanto il Soggetto Attuatore del PUA 7.1 non è soggetto alla corresponsione al Comune di Empoli del Contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d ter), del DPR 380/01 in applicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 9/03/2018;

Che il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a realizzare mq. 1.100,00 di SUL, pari ad una quota non inferiore al 10% della SUL complessiva prevista dal PIANO ATTUATIVO, da destinare ad EDILIZIA SOCIALE e, in funzione di ciò, trova applicazione quanto previsto dall'ultimo comma dell'Art.20 delle NTA del Regolamento urbanistico e approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 9 marzo 2018;

Che il SOGGETTO ATTUATORE è tenuto alla realizzazione della Bonifica dell'area così come prescritto dalla Scheda Norma 7.1 e l'approvazione del PIANO URBANISTICO è

subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica e condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima (art. 41 ter delle NTA del RU). In funzione di ciò trova applicazione il criterio approvato deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 9 marzo 2018;

Precisato infine che la variante di cui trattasi è adottata e sarà approvata con le procedure previste dagli articoli 30 e 32 della LRT 65/2014;

Tutto quanto premesso e rilevato,

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 Consiglio Comunale n. 99 del 24 ottobre 2016 *“Sostituzione autorità competente in materia di Vas, per i piani e programmi di cui alla l.r.t. 65/2014 di competenza comunale. Approvazione schema di convenzione elaborato dalla Città Metropolitana di Firenze per l’assistenza tecnica ai comuni in materia di vas e lo svolgimento delle funzioni di autorità competente”*;
- Il regolamento regionale n. 4/r del 14 febbraio 2017 *“Regolamento di attuazione dell’art. 36, comma 4 della LRT 65/2014. Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell’informazione e della partecipazione”*;
- La deliberazione di Giunta comunale n. \_\_\_ del \_\_\_, con la quale è stata formulata al consiglio la proposta di adozione del PUA e della variante in oggetto;

Dato atto che la presente proposta di PUA e la variante in oggetto è stata sottoposta all'esame delle competenti Commissioni consiliari;

Ravvisato che si sono formati i presupposti per l’adozione della variante in oggetto e del PUA;

Visti, rispettivamente, 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 Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio, Arch. Paolo Pinarelli, ed il parere in ordine alla regolarità contabile 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 Servizi Finanziari e Sistemi Informatici, Dott.ssa Anna Tani, che entrano a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

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

Con il seguente esito delle votazioni:

Presenti

Favorevoli

Contrari

Astenuti

### **d e l i b e r a**

1. Di approvare le premesse sopra esposte quali parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
2. Di adottare, in conformità ai disposti dell'art. 107 della LRT 65/2014, il PUA Scheda Norma 7.1, e, contestualmente, di adottare la variante semplificata al Ru, ai sensi dell'art. 32 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, correlata alle previsioni attuative, composte dagli elaborati citati in narrativa e allegati alla presente deliberazione (**allegati B e D**), redatti in formato digitale.pdf, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. Di prendere atto della relazione redatta dal Responsabile del Procedimento - arch. Paolo Pinarelli (**Allegato A**) con la quale si accerta e certifica che il procedimento di formazione del variante in oggetto si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, si attesta la sua coerenza con gli altri strumenti di pianificazione territoriale sovra ordinati nonché si da motivatamente atto della riconducibilità della variante alla fattispecie di cui all'art. 30 della LRT 65/2014;

4. Di prendere atto della certificazione del Responsabile del Procedimento che attesta la non necessità di nuove indagini geologiche oltre quelle precedentemente effettuate in occasione della approvazione del secondo Regolamento Urbanistico, come depositata al Genio Civile in data 21 agosto 2018 al n. 3478, e della conseguente comunicazione di esito positivo a seguito del controllo obbligatorio effettuato, pervenuta in data 30 agosto 2018 prot. n. 58596;
5. Di prendere atto del rapporto redatto dal Garante della informazione e della partecipazione - Dott.ssa Romina Falaschi (**Allegato C**), in merito alle iniziative poste in essere al fine di assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati al procedimento di formazione del piano in oggetto;
6. Di prendere atto della comunicazione, pervenuta in data 22 agosto 2018, prot. n. 39258, a firma dell'Autorità Competente – Città Metropolitana di Firenze, di conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS, con la quale si dispone l'esclusione a VAS della variante in oggetto;
7. Di dare atto che ai sensi dell'art. 108 della LRT 65/2014, in data 8 maggio 2018 prot. n. 31411 e 31413 è stato inoltrato ai proprietari delle particelle 168 e 617 del foglio 24 l'invito a dare riscontro della proprietà e della volontà di partecipare all'attuazione del PUA 7.1 mediante adesione al Consorzio, comunicando loro che in assenza di una formale adesione, in quanto rappresentanti la minoranza del valore dei beni immobili ricompresi nel comparto, si darà avvio alla procedura di cui ai comma 2 e 3 dell'art. 108;
8. Di dare atto, altresì, che in data 26 settembre 2018 con prot. n. 65718 è stata inoltrata la comunicazione di avvio di procedimento di adozione del piano attuativo comportante imposizione di vincolo espropriativo di cui all'art. 11 del DPR 327/2001 e 108 della LRT 65/2014 e che a far data dal ricevimento di detta comunicazione per i successivi trenta giorni, i soggetti interessati dalla procedura di imposizione di vincolo espropriativo potranno formulare specifiche osservazioni;
9. Di dare atto che la presente deliberazione comprensiva dei relativi allegati sarà pubblicata nella sezione "Amministrazione trasparente", sotto-sezione "Pianificazione e governo del territorio" e resa accessibile sul sito istituzionale del comune;
10. Di dare atto che la variante verrà trasmessa alla Regione e alla Città Metropolitana di Firenze;
11. Di dare atto che chiunque avrà facoltà di prenderne visione e presentare le osservazioni che ritenga opportune, nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT del relativo avviso di adozione;

12. Di specificare che, decorso il termine utile per la presentazione delle osservazioni, l'Amministrazione Comunale procederà alla definitiva approvazione della variante, motivando le determinazioni assunte in merito alle eventuali osservazioni presentate;
13. Di allegare al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, i pareri di regolarità tecnica e contabile, 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;

### **Indi il Consiglio Comunale**

In ragione della necessità di concludere quanto prima la procedura di approvazione della variante in oggetto;

Con successiva votazione e con voti :

Votanti

Favorevoli

Contrari

Astenuti

legalmente resi dai Consiglieri presenti e votanti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta;

### **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