



CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione

N. 54

del 27/06/2022

OGGETTO: **VARIANTE NORMATIVA AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DEGLI ARTT. 30 E 32 DELLA L.R.T. 65/2004 PER MODIFICHE ALLE NTA DEL RU, PROPOSTA DALLA SOCIETA SAMMONTANA . ADOZIONE**

L'anno 2022 il giorno 27 del mese di Giugno alle ore 18:50 previa osservanza delle formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di prima convocazione, presieduto da Mantellassi Alessio nella Sua qualità di Presidente del Consiglio e così composto:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
BARNINI BRENDA	X		D'ANTUONO MARIA CIRA	X	
MANTELLASSI ALESSIO	X		PAGNI CHIARA	X	
ROVAI VIOLA		X	FABBRIZZI RICCARDO	X	
FLUVI SARA	X		POGGIANTI ANDREA		X
FALORNI SIMONE	X		PAVESE FEDERICO	X	
MANNUCCI LAURA		X	DI ROSA SIMONA	X	
BAGNOLI ATHOS	X		CHIAVACCI GABRIELE (collegato in videoconferenza)	X	
RAMAZZOTTI ROSSANO	X		PICCHIELLI ANDREA		X
IALLORENZI ROBERTO	X		CIONI BEATRICE	X	
GIACOMELLI LUCIANO	X		MASI LEONARDO	X	
CAPORASO ROBERTO	X		BALDI ANNA		X
CIONI SIMONA	X		BATTINI VITTORIO		X
FARAONI ANDREA	X				

Consiglieri assegnati n° 24

Presenti n° 19 - Assenti n° 6

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge, il Segretario Generale **Dott.ssa Rita Ciardelli**.
Scrutatori: FLUVI SARA, CIONI SIMONA, PAVESE FEDERICO

Il Presidente del Consiglio riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio Comunale ad adottare le proprie determinazioni in merito all'oggetto.



IL CONSIGLIO COMUNALE,

Premesso che:

- Il Comune di Empoli è dotato di Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato con delibera C.C. n. 72 del 4/11/2013;
- Il Regolamento Urbanistico è stato da ultimo variato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 25/11/2019 “Variante per interventi puntuali all’interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell’art. 224 della L.R. 65/2014”, sottoposta Valutazione Ambientale Strategica, con parere favorevole espresso dall’autorità competente in data 13.11.2019 ed in occasione di questa variante è stato definito il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dall’art. 224 della L.R. n. 65/2014;
- Con Delibera G.C. n. 213 del 24/11/2021 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo ai sensi dell’art. 17 della l.r. 65/2014, la procedura di VAS ai sensi dell’art. 23 della l.r. 10/2010 e la procedura di conformazione al PIT/PPR ai sensi dell’art. 21 della disciplina del PIT;
- Nelle more di approvazione del Piano Operativo, sono consentite ai Comuni: le varianti di cui all’art. 222 della LRT 65/2014 “*Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamenti Urbanistici vigenti alla data del 27 novembre 2014*” e, qualora abbiano già avviato il Piano Operativo o lo avviino contestualmente alla variante medesima, le varianti di cui all’art. 252ter “*Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell’imprenditore agricolo*”;

Rilevato che:

- In data 28/02/2022 con prot. 13485 la società Sammontana s.p.a. ha richiesto la formazione di una variante al Regolamento Urbanistico per particelle di sua proprietà a Empoli, classificate dal RU come D3/AL e disciplinate dall’articolo 67.4 delle N.T.A.;
- Le aree interessate dalla presente variante ricadono nella zona urbanistica D3/AL e sono tutte di proprietà Sammontana, per cui la modifica dell’art. 67.4 è funzionale esclusivamente a tale attività, e non coinvolge altre proprietà private, fatta eccezione di una piccola particella catastale che ricade in zona D3/AL, su cui si trova una cabina elettrica della rete, non appartiene ai richiedenti, ma all’azienda distributrice di energia elettrica;
- La richiesta verte sulla modifica di alcuni dei parametri dell’articolo 67.4, necessaria per ottimizzare la potenzialità edificatoria (indice Uf) già prevista dal R.U. per tale destinazione urbanistica;
- Nel dettaglio le modifiche proposte all’articolo 67.4 delle N.T.A. del R.U. consistono ne:
 1. aumento dell’altezza massima degli edifici, portandola a 25 metri per ogni tipo di edifici, e del numero massimo di piani a 6;
 2. diminuzione delle distanze tra edifici e strade/confini di proprietà: in particolare viene proposto di portare a 5 metri la distanza minima dei fabbricati dalle strade e dai confini (si tratta di aree interne al centro abitato);
 3. correzione alla prescrizione generale relativa alla distanza di 10 metri tra i fabbricati: la versione vigente dell’articolo non specifica infatti se le pareti che si fronteggiano debbano essere o meno finestrate, con la conseguenza che allo stato attuale la norma si applica anche



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

tra pareti cieche, nonostante la legge di riferimento nazionale (art. 9 del D.M. n. 1444/1968) faccia esplicito riferimento a pareti di cui almeno una finestrata. Di conseguenza la modifica apportata allineerebbe l'articolo 67.4 alla normativa nazionale;

4. possibilità di costruire, motivandone le ragioni, edifici produttivi senza permanenza di persone a meno di 10 metri tra loro, se rimane comunque garantito il rispetto delle previsioni del Codice Civile (3 metri come distanza minima) e della normativa di settore (ad esempio le norme di sicurezza);
5. deroga alle distanze tra fabbricati di cui al punto 3, derivante dalla considerazione che in un complesso industriale alcuni edifici prevedono una limitata presenza di persone per cui, pur essendo finestrate, possono fronteggiarsi a meno di 10 metri tra loro, senza inficiare la tutela igienica che sottende la norma delle distanze tra fabbricati sopra richiamata. Questa deroga risulterebbe possibile ai sensi e alle condizioni di cui al comma 4 dell'art. 140 della L.R. n. 65/2014, che viene infatti direttamente richiamato nell'articolo modificato;

Considerato che:

- La proposta di variante è motivata dalla necessità aziendale per consolidare, tramite la realizzazione di nuovi spazi produttivi, la propria quota nella grande distribuzione nazionale e per mantenere l'azienda forte e propositiva sul mercato, nonché dalla necessità di riorganizzazione degli spazi aziendali, dopo che, a causa dell'emergenza sanitaria per Covid19, è stato necessario destinare più spazi per i servizi al personale;
- Queste richieste, derivanti dalla scarsità di aree libere all'interno dell'azienda, permetterebbero di ottimizzare gli spazi e sfruttare al meglio l'indice di utilizzazione (Uf) dell'area, che non viene variato;

Preso atto che:

- L' area oggetto della presente variante, corrispondente alle aree con destinazione urbanistica D3/AL, ricade all'interno del territorio urbanizzato come sopra definito;
- Secondo quanto previsto dall'art. 30 comma 2 della L.R. n. 65/2014 viene applicata, per l'approvazione della presente variante al R.U., la procedura semplificata di cui al Capo IV del Titolo II, seguendo la procedura di cui all'art. 32 della sempre medesima legge;
- Con Del. C.C. n. 6 del 21/01/2021, è stata rinnovata la convenzione fra la Città Metropolitana di Firenze e il Comune di Empoli, con la quale la Città Metropolitana assume il ruolo di Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica per i piani e programmi di cui alla L.R. 65/2014 la cui approvazione è di competenza del Comune, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010.
- In data 14/04/2022 con prot. 25473 è stata richiesta alla Città Metropolitana la verifica semplificata di assoggettabilità a V.A.S., in quanto ricadente nell' ambito di applicazione dell'art. 5 comma 3ter della L.R. 10/2010 vigente, trasmettendo la richiesta e i relativi allegati.
- In data 04/05/2022 con prot. 30507 la Città Metropolitana ha dichiarato escluso dal procedimento di VAS il procedimento in oggetto, confermando che trattasi di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS, in quanto la proposta assume un carattere formale e non comporta impatti sull'ambiente;



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

- Non è necessario effettuare le indagini geologiche, ai sensi del comma 2 dell'art. 3 del D.P.G.R n. 5/R/2020, in quanto trattasi di variante che non comporta incremento di volume o di superficie coperta degli edifici in termini di previsioni urbanistiche;
- In ragione di quanto detto al punto precedente, ai fini dell'adozione della presente variante e ai sensi dell'art. 3, comma 3 del D.P.G.R n. 5/R/2020, sono indicati gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini precedentemente eseguite nell'ambito del R.U. vigente nell'area interessata, ovvero:
 - ✓ deposito n. 3036 del 14 gennaio 2013;
 - ✓ comunicazione da parte del Genio Civile di esito positivo del controllo prot. n. 25900 dell' 11 giugno 2013;

Tutto quanto premesso e rilevato,

Vista la proposta di variante al Regolamento Urbanistico presentata, ed in particolare gli atti allegati alla stessa, che sono:

- richiesta di variante;
- relazione tecnica;
- proposta di variante normativa;
- tav. 1 schema di fattibilità;

Dato atto:

Che la variante urbanistica è costituita dai seguenti elaborati:

- Art. 67.4 delle N.T.A.: stato attuale
- Art. 67.4 delle N.T.A.: stato sovrapposto
- Art. 67.4 delle N.T.A.: stato modificato
- Provvedimento di esclusione di VAS della Città Metropolitana di Firenze.

Rilevato:

Che ai sensi dell'art. 37 è stato istituito il Garante della Comunicazione, nominato con la deliberazione della Giunta comunale n. 152 del 26 settembre 2018, nella persona della dott.ssa Romina Falaschi;

Che l'esercizio delle funzioni del Garante della Comunicazione è disciplinato da apposito regolamento, approvato con Deliberazione di C. C. n. 4 del 23 gennaio 2006;

Che la variante in oggetto è stata sottoposta all'attenzione delle competenti Commissioni consiliari;

Che si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conformità ai disposti di cui all'art. 32 della LRT 65/2014;

Ritenuto, pertanto, necessario procedere all'adozione della proposta di variante in oggetto;

Visto la relazione redatta dal Responsabile del Procedimento – ing. Alessandro Annunziati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 e 32 l.r. n°65 del 2014, contenente l'attestazione di conformità e coerenza (all. A);

Visto il rapporto del Garante dell'informazione e della Partecipazione redatto ai sensi dell'art. 37 comma 2 e dell'art. 32 comma 2 della L. R. n. 65/2014 (all. B);



Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegno diretto di spesa a carico del bilancio comunale;

Richiamati:

- il D.Lgs. n. 267/2000;
- la legge regionale Toscana sul governo del territorio n. 65/2014;

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 Ing. Alessandro Annunziati, 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;

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	n. 19
Favorevoli	n. 19 - Unanimità

DELIBERA

1. Di richiamare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. Di prendere atto del parere espresso dalla Città Metropolitana, in qualità di Autorità competente, pervenuto in data 04/05/2022 con prot. 30507, con il quale la stessa ha dichiarato escluso dal procedimento di VAS il procedimento in oggetto, confermando che trattasi di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS, in quanto la variante assume un carattere formale e non comporta impatti sull'ambiente (parere allegato in copia alla presente deliberazione);
3. Di dare atto che non è necessario effettuare le indagini geologiche, ai sensi del comma 2 dell'art. 3 del D.P.G.R n. 5/R/2020, in quanto trattasi di variante che non comporta incremento di volume o di superficie coperta degli edifici in termini di previsioni urbanistiche e, pertanto, ai fini dell'adozione della presente variante e ai sensi dell'art. 3, comma 3 del D.P.G.R n. 5/R/2020, sono indicati gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini precedentemente eseguite nell'ambito del R.U. vigente nell'area interessata, ovvero:
 - deposito n. 3036 del 14 gennaio 2013;
 - comunicazione da parte del Genio Civile di esito positivo del controllo prot. n. 25900 dell' 11 giugno 2013;



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

4. Di prendere atto della Relazione del Responsabile del Procedimento - **Allegato A** alla presente, per formarne parte integrante e sostanziale;
5. Di prendere atto del Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione redatto ai sensi dell'art. 38 della L.R. 65/2014 – **Allegato B** alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;
6. Di adottare la variante semplificata al Regolamento Urbanistico, di cui all'art. 30, comma 2 ed in conformità alla procedura di cui all'art. 32 della L.R. n. 65/2014, consistente nella modifica dell'art. 67.4 delle NTA del Ru, come specificata dalla seguente documentazione, che allegata alla presente deliberazione ne fa parte integrante e sostanziale:
 - Art. 67.4 delle N.T.A.: stato attuale
 - Art. 67.4 delle N.T.A.: stato sovrapposto
 - Art. 67.4 delle N.T.A.: stato modificato
7. Di dare atto che sarà pubblicato sul BURT l'avviso di avvenuta adozione e ne sarà data contestuale comunicazione alla Regione e alla Città Metropolitana;
8. Di dare atto che gli atti saranno resi accessibili sul sito istituzionale del Comune;
9. Di dare atto che gli interessati potranno presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul Burt e che, decorso tale termine, le osservazioni eventualmente pervenute saranno contro dedotte e la variante verrà approvata;
10. Di dare atto che la presente deliberazione comprensiva dei relativi allegati sarà pubblicata nella sezione "Amministrazione trasparente", sotto-sezione "Pianificazione e governo del territorio";
11. 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.

Indi il Consiglio Comunale

In ragione della necessità di concludere entro i termini di legge il procedimento di approvazione della presente variante;

Con successiva votazione e con voti:

Presenti n. 19
Favorevoli n. 19 – Unanimità

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;



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

Di dare atto che ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000, in conformità all'art. 6 del vigente Regolamento del Sistema Integrato dei Controlli Interni, la formazione del presente atto è avvenuta nel rispetto degli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio
Mantellassi Alessio

Il Segretario Generale
Dott.ssa Rita Ciardelli

