



CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione

N. 96

del 27/10/2022

OGGETTO: **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO SCHEDA NORMA 6.3 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO. ART. 111 DELLA LEGGE REGIONALE TOSCANA 10 NOVEMBRE 2014, N. 65. ADOZIONE**

L'anno 2022 il giorno 27 del mese di Ottobre alle ore 18:15 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 (collegata in videoconferenza)	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		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° 22 - Assenti n° 3

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge, il Segretario Generale **Dott.ssa Rita Ciardelli**.
Scrutatori: IALLORENZI ROBERTO, CAPORASO ROBERTO, 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 Piano Strutturale, approvato con delibera del Consiglio Comunale numero 43 del 30 marzo 2000, successivamente variato con deliberazione del Consiglio Comunale numero 72 del 4 novembre 2013, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana numero 5 del 30 gennaio 2013;
- Che il Comune di Empoli, decorsi oltre cinque anni dalla approvazione del primo Regolamento Urbanistico ha provveduto, con la deliberazione del Consiglio Comunale numero 72 del 4 novembre 2013 sopra citata, ad approvare una variante di minima entità al Piano Strutturale e il secondo Regolamento Urbanistico;
- Che la variante al PS e il secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli sono stati redatti ai sensi della L.R. n. 1/2005. In conformità ai disposti dell'art. 55, commi 5 e 6 della legge regionale Toscana 1/2005, le previsioni riguardanti la disciplina delle trasformazioni degli assetti urbanistici ed edilizi del territorio sono dimensionate sulla base di un quadro previsionale strategico quinquennale;
- Che il 27 novembre 2014 è entrata in vigore la nuova legge regionale n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio", che ha sostituito, abrogandola, la legge regionale 1/2005;
- Che il 24 dicembre 2018, in applicazione dei disposti di cui all'art. 55, commi 5 e 6 della LR 1/2005, sono scaduti i termini di validità quinquennale delle previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni degli assetti ambientali insediativi ed infrastrutturali, nonché i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio;
- Che al Regolamento Urbanistico vigente non risulta applicabile la proroga triennale di cui all'art. 95, comma 12 della LRT 65/2014, riferibile esclusivamente ai Piano Operativi e non anche ai Regolamenti Urbanistici, così come chiarito dalla Regione Toscana con comunicazione prot. n. 0103810/2017 del 31.08.2017;
- Che con Delibera di Giunta comunale 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;
- Che 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”;

- Che con deliberazione n. 122 del 25 novembre 2019, il Consiglio Comunale ha approvato una variante al Regolamento Urbanistico, in attesa dell’approvazione del nuovo Piano Operativo Comunale, che consente l’attuazione di alcune previsioni decadute, limitatamente ad interventi che rientrano all’interno del territorio urbanizzato, come individuato dall’art. 224 della LRT 65/2014, e non anticipano e/od ostacolano scelte strategiche di competenza della pianificazione urbanistica generale;
- Che la variante sopra citata contiene alcune previsioni soggette a Scheda Norma che troveranno attuazione mediante la presentazione di Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati nei cinque anni di validità della variante medesima;
- Che la variante sopra citata contiene la previsione del Piano Attuativo di iniziativa privata (art. 111 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65) di cui alla Scheda norma n. 6.3 in oggetto, e che detto piano non comporta modifiche al Piano Strutturale in quanto opera all’interno delle dotazioni in esso considerate;

Rilevato:

- Che la Società Edilfutura srl (Soggetto Attuatore) ha la piena disponibilità dell’area sita in Empoli, in località Serravalle compresa nell’Utoe n. 6 “La città nuova progettata”; avente una superficie complessiva da Scheda Norma di 24.946 mq;
- Che detta area nella sua attuale conformazione, rappresenta un’area ineditata, un vuoto urbano, finalizzato a ricomprendere e completare i tessuti dell’abitato esistente e ricomporre il sistema del verde in collegamento con il plesso scolastico;
- Che il Regolamento Urbanistico vigente, come modificato in conseguenza dell’approvazione della variante sopra citata, classifica tale area quale Zona territoriale omogenea di tipo C, da attuare mediante Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata di cui alla Scheda norma n.6.3 (di seguito indicato con il termine “PUA”);
- Che, con nota n. 28223 del 11.05.2020, il Soggetto Attuatore ha inoltrato al Comune una proposta di PUA relativo all’area di cui trattasi corredato, tra l’altro, di uno schema convenzione;

Dato atto:

- Che il Regolamento urbanistico del Comune di Empoli, definitivamente approvato con Delibera del C.C. n. 72 del 04/11/2013, è stato sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) come 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;

- Che, il Piano Attuativo è corredato di una relazione specifica di valutazione degli effetti ambientali causati dalle trasformazioni progettate, che in data 17/03/2021 prot. 18067, è stata inviata ai sensi dell' art. 5bis della L.R. 10/2010, unitamente a tutta la documentazione, alla competente struttura Città Metropolitana di Firenze per la verifica di assoggettabilità a VAS.,
- Che in data 22/04/2021 con prot. 26496, la Città Metropolitana di Firenze, in qualità di Autorità Competente, ha emanato il provvedimento di esclusione del Piano Attuativo dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica;

Rilevato:

- Che non si ravvisano, considerata la modesta entità della trasformazione, elementi che possano definire profili di incoerenza sia rispetto a quanto stabilito nello Statuto del Territorio sugli insediamenti residenziali di nuova formazione che per i requisiti di qualità per i nuovi insediamenti, contenuti nella disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- Che il Piano Attuativo risulta coerente con gli obiettivi generali e specifici stabiliti dalle invariante strutturali applicabili all'ambito considerato, contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico;
- Che il piano attuativo in oggetto è inserito nel territorio urbanizzato, definito dal R.U. ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014;
- Che non sono stati inseriti elementi di tutela ambientale che vadano a implicare profili di incoerenza del piano attuativo rispetto a strumenti normativamente sovraordinati;
- Che l'approvazione del piano attuativo non comporta nuove previsioni urbanistiche o rivisitazioni quantitative del dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti, né l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001;
- Che l'iter istruttorio non ha rilevato contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti;
- Che 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;



- Che il piano attuativo non ricade su siti compresi nei limiti di applicazione dell'art. 142 del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 e pertanto non risulta necessaria l'attivazione della procedura dell'art. 23 (Disposizioni transitorie) del Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico;
- Che ai sensi degli artt. 37-38 della LRT 65/2014 è stato istituito il Garante dell'informazione della partecipazione, nominato con deliberazione della Giunta comunale n. 152 del 2018, nella persona della dott.ssa Romina Falaschi;

Tutto quanto premesso e rilevato,

Vista la relazione del Dirigente del Settore ing. Alessandro Annunziati redatta in qualità di Responsabile del Procedimento (**Allegato A**);

Visto il Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 comma 2 della legge regionale 65/2014 (**Allegato B**);

Visto il Piano Urbanistico Attuativo come redatto a cura e firma dell'arch. Alessio Fontanelli;

Preso atto:

Che il P.U.A si compone dalla seguente documentazione che si allega alla presente deliberazione sotto la lettera "C", come di seguito specificata:

- 1) Relazione tecnica illustrativa
- 2) Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione
- 3) Norme Tecniche di Attuazione
- 4) Elaborati grafici di progetto: Tav. 1 rilievo strumentale e sovrapposto con il comparto del PUA 6.3, Tav. 2 sovrapposto fra stato attuale e stato di progetto, Tav. 3 stato attuale dell'area: periodizzazione edifici e destinazioni particelle, Tav. 4 stato attuale dell'area: estratto di mappa ed elenco particelle, Tav. 5 sovrapposto fra stato di progetto e la mappa catastale, Tav. 6 zonizzazione: estratto del secondo Regolamento Urbanistico, Tav. 7 calcolo superficie territoriale, Tav. 8 calcolo della superficie fondiaria con individuazione dei lotti e verifica delle distanze, Tav. 9 calcolo della superficie a verde pubblico e a parcheggio pubblico, Tav. 10 calcolo della superficie destinata a strada pubblica, Tav. 11 verifica parcheggi privati, superficie permeabile lotti e dei parametri urbanistici, Tav. 12 planivolumetrico degli edifici in progetto, Tav. 13 viste prospettiche di progetto, Tav. 14 percorsi pedonali e carrabili accessibili da persone con ridotta capacità motoria, Tav. A progetto strada e segnaletica, Tav. B profilo longitudinale, Tav. C progetto illuminazione stradale, Tav. D progetto fognatura, Tav. E progetto stradale e particolari
- 5) Relazione e dichiarazione di conformità L. 13/1989
- 6) Dichiarazione di conformità alle norme igienico-sanitarie
- 7) Relazione Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e attestazione integrativa



- 8) Relazione di fattibilità idraulica
- 9) Relazione di fattibilità geologica e sismica, rapporto e certificati di prova
- 10) Schede di deposito
- 11) Valutazione previsionale del clima acustico L. 447/95 e L.R. 89/98
- 12) Computo metrico estimativo delle opere
- 13) Calcolo preventivo degli oneri e contributi di urbanizzazione
- 14) Cronoprogramma
- 15) Schema di convenzione
- 16) Pareri rilasciati dagli enti gestori dei Servizi di urbanizzazione (ACQUE SPA, E-DISTRIBUZIONE SPA, TOSCANA ENERGIA SPA, TIM SPA)
- 17) Parere del Settore Lavori Pubblici
- 18) Parere della Città metropolitana di esclusione della procedura di VAS

Che ai sensi del Regolamento Regionale 5/R/2020 del 30.01.2020, le indagini geologiche, idrauliche e sismiche sono state depositate alla Regione Toscana, Ufficio Genio Civile di Firenze, che ha assegnato all'istanza, in data 18.10.2022 il numero 3748 di deposito;

Che le indagini depositate risultano a controllo obbligatorio ai sensi del sopra citato regolamento regionale;

Che il P.U.A, come proposta, è stato sottoposto all'esame della competente commissione consigliare;

Dato atto:

Che si sono formati i presupposti per l'adozione del P.U.A. in oggetto, in conseguenza delle verifiche condotte e agli effetti da esso indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio, in conformità ai disposti di cui all'art. 111 della legge regionale 65/2014 "Approvazione dei piani attuativi";

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;

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 politiche territoriali, Ing. Alessandro Annunziati;

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, Dott.ssa Cristina Buti 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	22
Favorevoli	19
Contrari	3 (Cioni B., Masi, Baldi)
Astenuti	0

d e l i b e r a

- 1 Di adottare ai sensi dell'art. 111 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 il Piano Urbanistico Attuativo di cui alla Scheda Norma n. 6.3, composto dagli elaborati citati in narrativa e allegati alla presente deliberazione sotto la lettera "C", quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2 Di approvare lo schema di convenzione relativo al PUA in oggetto, secondo il testo che entra a far parte integrante e sostanziale del presente atto sotto la lettera "C";
- 3 Di prendere atto della relazione redatta dal Responsabile del Procedimento – Ing. Alessandro Annunziati (**Allegato A**) con la quale si accerta e certifica che il procedimento di formazione del Piano Urbanistico Attuativo si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, ed attesta la sua coerenza con gli altri strumenti di pianificazione territoriale sovra ordinati;
- 4 Di prendere atto del rapporto redatto dal Garante della informazione e della partecipazione - Dott.ssa Romina Falaschi (**Allegato B**), 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;
- 5 Di dare atto che la bozza di deliberazione comprensiva dei relativi allegati è stata pubblicata nella sezione "Amministrazione trasparente", sotto-sezione "Pianificazione e governo del territorio";
- 6 Di dare atto che il Piano Urbanistico Attuativo sarà trasmesso alla Regione, alla Città Metropolitana;
- 7 Di dare atto che il Piano Attuativo verrà depositato presso gli uffici della Amministrazione Comunale per la durata di trenta giorni consecutivi, decorrenti dalla data di pubblicazione sul Burt di apposito avviso, durante i quali chiunque avrà facoltà di prenderne visione e presentare le osservazioni che ritenga opportune, e verrà reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune alla sezione "Garante della comunicazione";
- 8 Di specificare che, decorso il termine utile per la presentazione delle osservazioni, l'Amministrazione Comunale procederà alla definitiva approvazione del piano attuativo, motivando le determinazioni assunte in merito alle eventuali osservazioni presentate;



- 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;

Indi il Consiglio Comunale

In ragione della necessità di concludere quanto prima la procedura di approvazione della Piano attuativo;

Con successiva votazione e con voti :

Presenti	22
Favorevoli	21
Contrari	1 (Baldi)
Astenuti	0

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.

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

