



COMUNE DI EMPOLI

Proposta del Consiglio Comunale N. 25

Oggetto:

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. 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;
- 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, è effettuato a parità della SUL esistente; prevede 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 l'art. 107, comma 3 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;
- 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;

Dato atto:

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 21 del 10 febbraio 2016 è stato dato formale avvio del procedimento di variante al RU, in conformità ai disposti di cui all'art. 17 della LRT 65/2014 e dell'art. 7 della LRT 10/2010, in materia di Valutazione Ambientale Strategica, con contestuale trasmissione del documento preliminare all'Autorità competente;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 12 aprile 2016, di approvazione dello *Schema Convenzione per il "Servizio di reciproca assistenza tecnica fra i Comuni di Empoli e Cerreto Guidi in materia di VAS, ai sensi della L.R.T. 10/2010 e del D.lgs n. 152/06"*, è stato individuato l'Arch. Edo Rossi del comune di Cerreto Guidi come autorità competente nella procedura di VAS per i piani e i programma di competenza del comune di Empoli;

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 deliberazione di giunta comunale sopra richiamata, sotto la lettera A:

Obbiettivi:

- 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 anche il quadro conoscitivo di riferimento è dettagliatamente illustrato nella relazione di avvio del procedimento.

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.

Che nel percorso di formazione della presente variante e di valutazione degli effetti ambientali, oltre che l'autorità competente, sono stati coinvolti 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").

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.

Che dai soggetti sopra riportati non è pervenuto, nel termine predetto, alcun parere o contributo;

Che sono state svolte le operazioni relative agli adempimenti previsti dalla procedura per la fase preliminare di cui all'art. 23 della LRT 10/2010;

Rilevato:

Che l'autorità competente – arch. Edo Rossi, con determinazione dirigenziale UER n. 6 del 9 luglio 2016, ha concluso il procedimento di verifica di assoggettabilità, dichiarando la non assoggettabilità a VAS della variante in oggetto, per le motivazioni in essa specificate;

Che le conclusioni del procedimento di verifica di assoggettabilità comprese le motivazioni dell'esclusione verranno rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti Web dell'autorità procedente e dell'autorità competente;

Che l'approvazione del piano di recupero 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 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, sono state garantite, per le prime fasi del procedimento, le modalità e forme di partecipazione, previste nel programma indicato nella deliberazione di avvio n. 21 del 10 febbraio 2016;

Tutto quanto premesso e rilevato,

Vista la documentazione redatta dal servizio urbanistica del Settore Pianificazione Territoriale:

ALLEGATO A che si compone dei seguenti documenti:

ALL. A.0	RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
ALL. A.1	RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE
ALL. A.2.1	ESTRATTI TAVOLA N. 27 "USI DEL SUOLO E MODALITÀ D'INTERVENTO" VIGENTE - MODIFICATO
ALL. A.2.2	TAVOLA N. 27 "USI DEL SUOLO E MODALITÀ D'INTERVENTO" 1:2.000 - MODIFICATO
ALL. A.2.3	SCHEDA NORMA 13.2
ALL. A.2.4	RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA DEL PIANO DI RECUPERO

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

Preso atto della documentazione inerente il Piano di Recupero redatta dai tecnici incaricati dal soggetto proponente:

ALLEGATO C, che si compone dei seguenti documenti:

- 1) Relazione generale
- 2) Relazione Storica
- 3) Relazione Valutazioni ambientali
- 4) Relazione descrizione vincoli
- 5) Norme tecniche di attuazione

6) Dichiarazione L.13/89

7) Elaborati grafici progettuali:

- TAV 01 – inquadramento
- TAV 02 - documentazione fotografica contesto
- TAV 03 - Stato Attuale Planimetria
- TAV 04 - Stato Attuale Piante
- TAV 05 - Stato Attuale Prospetti e Sezioni
- TAV 06 - Stato Attuale SUL
- TAV 07 - Schema generale degli interventi
- TAV 08 - Stato di Progetto Planimetria
- TAV 09 - Stato di Progetto Piante
- TAV 10 - Stato di Progetto Prospetti e Sezioni
- TAV 11 - Stato di Progetto SUL e Verifica
- TAV 12 - Verifiche urbanistiche
- TAV 13 - Schema smaltimento reflui
- TAV 14 - Stato Sovrapposto Piante
- TAV 15 - Stato Sovrapposto Prospetti e Sezioni

1) Disciplinari e pareri preventivi enti gestori:

- e-distribuzione parere E-DIS-26/04/2017-0257724 (energia elettrica)
- Acque Spa, parere rete idropotabile Prot. 0075255/17 del 12/06/2017
- Acque Spa, parere rete fognature Prot. 0075255/17 del 12/06/2017
- Acque Spa, Nulla Osta Preventivo rete fognaria 08/01/2015 prot. 795/2015
- Toscana Energia, parere per la rete gas Prot. 4856 del 02/03/2017
- TIM, parere per la rete telefonica PNL 062557 del 19/01/2017, verbale sopralluogo del 02/10/2017

1) Relazione di fattibilità geologica, sismica e idraulica e tav. T1,T2,T3 e T4

2) Schema di Convenzione

Richiamati:

- 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;
- La relazione di avvio del procedimento, redatta dal Responsabile del Procedimento (Allegato A della deliberazione della Giunta Comunale n. 21 del 10 febbraio 2016);
- Il Documento preliminare di assoggettabilità a VAS (Allegato B della deliberazione della Giunta Comunale n. 21 del 10 febbraio 2016);
- il D.P.R. n° 445 del 28.12.2000 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa”* riguardo alle specifiche determinazioni in merito ai documenti informatici delle pubbliche amministrazioni, alla loro forma ed efficacia, nonché alla firma digitale;
- il D.Lgs. n° 82 del 7.03.2005 *“Codice dell'Amministrazione digitale”* e s.m. i. ed in particolare il comma 2 dell'art . 21 che recita:*“Il documento informatico sottoscritto con firma elettronica avanzata, qualificata o digitale, formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'art. 20 comma 3, che garantiscano l'identificabilità dell'autore e l'integrità e immutabilità del documento, ha l'efficacia prevista dall'art.2702 del codice civile”*; il comma 1 dell'art . 23 ter che recita: *“Gli atti formati con strumenti informatici, i dati e i documenti informatici delle pubbliche amministrazioni costituiscono informazione primaria ed originale da cui è possibile effettuare, su diversi tipi di supporto, riproduzioni e copie per gli usi consentiti dalla legge”*;
- La deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 21 febbraio 2018, con la quale si è proposta al Consiglio comunale l'adozione del Piano di Recupero in oggetto;

Che ai sensi del Regolamento Regionale 53/R, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 25 ottobre 2011, le indagini geologiche, idrauliche e sismiche sono state depositate alla Regione Toscana, Ufficio Genio Civile di Firenze, che ha assegnato all'istanza, in data 29 novembre 2017 il numero 3416 di deposito;

Che le indagini depositate risultavano a controllo obbligatorio ai sensi dell'art. 7 del Regolamento 53/R ed in data 21/12/2017 con prot. n. 81914 è pervenuta comunicazione del Genio Civile, attestante l'esito positivo del controllo effettuato;

Dato atto:

Che il Piano di recupero non contrasta col Piano strutturale né con la variante di minima entità al Piano strutturale approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013, né infine pone problemi di compatibilità con gli strumenti sovra ordinati quali PIT e PTCP;

Che si sono formati i presupposti per l'adozione del Piano di recupero in oggetto, in conseguenza delle verifiche condotte e agli effetti da esso indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio;

Che il Piano di recupero è stato sottoposto all'esame delle competenti Commissioni consiliari;

Ritenuto pertanto di poter procedere all'adozione del Piano in oggetto;

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 adottare ai sensi dell'art. 19, comma 1 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 il Piano di Recupero in oggetto, composto dagli elaborati citati

in narrativa e allegati alla presente deliberazione sotto la lettera “C”, redatti in formato digitale.pdf, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. Di prendere atto della relazione redatta dal Responsabile del Procedimento - arch. Paolo Pinarelli (**Allegato A.0**) con la quale si accerta e certifica che il procedimento di formazione del Piano di Recupero 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;
3. 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;
4. Di dare atto che la presente deliberazione comprensiva dei relativi allegati verrà pubblicata nella sezione “Amministrazione trasparente”, sotto-sezione “Pianificazione e governo del territorio”;
5. Di dare atto che il Piano di Recupero sarà trasmesso alla Regione, alla Città Metropolitana;
6. Di dare atto che il Piano di Recupero verrà depositato presso gli uffici della Amministrazione Comunale per la durata di sessanta 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”;
7. 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;
8. 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 del Piano di Recupero;

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.