



Comune di Empoli

Settore III Politiche Territoriali

Servizio Urbanistica

Variante urbanistica

ai sensi all'art. 19 della L.R. 65/2014

Variante al Secondo Regolamento urbanistico per la previsione del Piano di Recupero ex Fattoria di San Donato Val di Botte

Variante contestuale ex art. 107 co. 3 della L.R. 65/2014

**Relazione finale sull'attività del
Responsabile del Procedimento**

art. 33 L.R. n. 65 del 2014

La presente relazione, unitamente al rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, costituisce allegato all'atto da approvare ai sensi dell'Art. 33 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e s.m. e i..

La presente relazione viene redatta in riferimento al procedimento di approvazione di un Piano di Recupero con contestuale variante al Regolamento Urbanistico ex Art. 107 L.R. n. 65/2014, in località Val di Botte ad Empoli.

Il documento riassume, l'attività del Responsabile del procedimento durante la fase di adozione del piano, nonché l'azione di monitoraggio della stessa fino al completamento dell'iter per l'approvazione definitiva, in particolare le azioni finalizzate:

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- a verificare che il Piano proposto si formi in piena coerenza con il Piano strutturale e in conformità al Regolamento urbanistico;
- a verificare i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni eventualmente sopravvenuti tra l'adozione e l'approvazione definitiva;
- a fornire al Garante dell'informazione e della partecipazione gli elementi per consentire l'adeguata pubblicità delle scelte del soggetto istituzionale.

La presente relazione contiene:

- le risultanze del procedimento in itinere fin qui svolto;
- la valutazione delle osservazioni pervenute;
- la valutazione di coerenza per eventi sopravvenuti;
- il parere finale;
- la descrizione degli adempimenti da svolgere per l'approvazione;
- la descrizione della documentazione che viene allegata alla delibera di approvazione.

PREMESSE

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 è stato sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) conformemente a quanto disposto dal titolo II del 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 Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013, vista anche la Determinazione dirigenziale n. 769 del 18/09/2013 (parere finale VAS autorità competente).

Con Deliberazione Consiglio Comunale n. 48 del 19/06/2017 e 49 del 20/06/2017 è stata definitivamente approvata una Variante all'apparato normativo del Regolamento urbanistico.

Il Regolamento urbanistico si attua, oltre 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); le schede definiscono obiettivi, parametri dimensionali e destinazioni ammesse.

Il Regolamento urbanistico stabilisce, inoltre con priorità, i comparti da assoggettare obbligatoriamente a Piano di Recupero.

Ulteriori richieste d'intervento, relative ad aree da recuperare, possono essere avanzate anche 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.

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.

In data 28/04/2015, con istanza registrata al protocollo generale del Comune di Empoli col n. 22229, i proprietari del complesso immobiliare denominato ex Fattoria di San Donato Val di Botte hanno presentato una proposta di Piano di recupero ai sensi dell'art. 63 del RUC

La proposta di Piano di recupero, 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..

Ai sensi dell'art. 75.4 delle Norme del vigente Regolamento urbanistico l'intervento di trasformazione o recupero che necessiti del potenziamento, estensione o realizzazione dei servizi a rete o di viabilità, sarà classificato come intervento di ristrutturazione urbanistica. I costi relativi alla realizzazione di queste opere, ritenute esclusivamente funzionali all'intervento, dovranno essere interamente sostenuti dai proponenti, senza che ciò comporti l'obbligo dell'Amministrazione comunale di concedere lo scomputo sugli oneri dovuti.

Poiché il piano attuativo di recupero non è previsto dal vigente Regolamento urbanistico, comporta la necessità di una apposita variante al Regolamento urbanistico che ne preveda l'attuazione. Tale variante dovrà essere adottata contestualmente al Piano di Recupero ai sensi della LRT 65/2015, artt. 19, 222 e art. 107 comma 3.

Il complesso immobiliare ricade in una zona individuata, nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale, come "area agricola di interesse primario" (art 78 Norme).

Il complesso immobiliare è soggetto per intero al grado di protezione 1 ex art. 100 delle Norme di RUC.

L'area di sedime del fabbricato e l'ambito pertinenziale a giardino, risultano inseriti all'interno dell'ambito di tutela art. 103 R.U., siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale.

Il complesso immobiliare in oggetto non risulta però tra quelli notificati ai sensi Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e presenta parti che non possono essere considerati di notevole valore storico ed artistico, per la loro natura diacronica e morfologica.

L'intervento di recupero proposto si attua mediante un insieme sistematico di opere che vanno dal Risanamento e ristrutturazione conservativa, per il nucleo principale del Complesso, alla ristrutturazione edilizia non conservativa (demolizione e ricollocazione) per i corpi di fabbrica privi di una valenza storico testimoniale.

Contestualmente viene proposto il cambio di destinazione delle attuali parti destinate a magazzini, depositi e laboratori, in residenza.

La variante allo strumento urbanistico comunale vigente è preordinata al piano attuativo necessario per il recupero del complesso ex agricolo ed ha come obiettivo principale quello di individuare correttamente e alla scala adeguata termini, modalità e luoghi dell'intervento di recupero delle volumetrie esistenti, della riqualificazione paesaggistica delle aree interessate dalle trasformazioni e di quelle ad esse limitrofe.

La variazione della perimetrazione del grado di protezione degli edifici, conferma la necessità della procedura di variante urbanistica del Regolamento urbanistico.

Il Comune di Empoli ha pertanto avviato la procedura per la formazione di una variante al Regolamento urbanistico, al fine di inserire la previsione di Piano di Recupero e della nuova Scheda Norma.

Gli interventi sono proposti "...allo scopo di assicurare la piena utilizzazione degli organismi edilizi nell'ambito di un progetto organico...", con l'obiettivo di assicurare la conservazione degli elementi architettonici di pregio e dell'impianto distributivo generale, il superamento della attuale perimetrazione, prevedendo ambiti di intervento differenziati.

Con Deliberazione Giunta Comunale n. 21 del 10/02/2016 denominata "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 ex Fattoria di San Donato Val di Botte", è stata avviata la procedura di variante urbanistica e la sua valutazione.

La Giunta Comunale ha avviato il procedimento con l'intento di raccogliere i contributi di tutti i soggetti coinvolti, delineato un percorso di adeguamento e aggiornamento della strumentazione comunale vigente, articolato in tre fasi:

- 1) pubblicazione dell'avvio del procedimento contenente la della relazione programmatica e il quadro conoscitivo;
- 2) raccolta dei contributi;
- 3) elaborazione della variante

Il documento di Avvio del Procedimento era costituito dal documento generale "Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014".

Nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, in base all'art. 12 del D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e all'Art. 22 della legge Regione Toscana n. 10 del 12 febbraio 2010, è stata predisposta l'elaborazione del Documento Preliminare (allegato alla delibera d Avvio).

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, sono stati individuati, ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera d), i seguenti enti pubblici ai quali è stato richiesto un contributo tecnico finalizzato all'aggiornamento del quadro conoscitivo, stabilendo un termine di 30 gg. per l'invio di tale contributo:

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 degli articoli 4, 19 e 20 della L.R.T. 10/2010, in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità a Vas di cui all'art. 22, il documento preliminare è stato trasmesso in via telematica, all'Autorità competente.

L'Autorità competente, era stata individuata nel Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Cerreto Guidi, nominato in forza della convenzione di reciproca assistenza sottoscritta tra il Comune di Empoli e quello di Cerreto Guidi.

Al fine di acquisire gli apporti tecnici e conoscitivi, volti a definire il quadro di riferimento preliminare e l'ambito delle verifiche da condurre, sono stati individuati i seguenti enti e organismi pubblici stabilendo un termine di 30 gg. per il recepimento del loro parere, nulla osta o assenso comunque denominato:

- 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).

Considerato che risulta necessario verificare la fattibilità tecnica e la coerenza con altre infrastrutture, sono stati selezionati 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.;

La deliberazione di Giunta comunale di Avvio con la richiesta dei pareri e contributi ai soggetti come sopra evidenziati, sono stati trasmessi in data 14/04/2016 prot.22733.

A seguito della deliberazione Giunta Comunale di avvio del procedimento, non sono pervenuti, ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera c) della L.R.T 64/2014 contributi.

Con determinazione dirigenziale Comune di Cerreto Guidi n. UER 6 del 11/07/2016 l'Autorità competente in materia ambientale, a seguito delle verifiche condotte, ha stabilito di escludere da Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.lgs 152/2006 e L.R. 10/2010 la proposta di variante ed il Piano di recupero.

Si da pertanto atto che sussistano i presupposti per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 16 della L.1150/1942 escludendo il Piano in oggetto dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica senza necessità di ulteriori valutazioni, nonché del combinato disposto dell'Art. 5bis, c. 2, della L.R.T. n. 10/10 e dell'art. 14 della L.R.T. n. 65/2014.

La formazione della variante è stata associata ad azioni di partecipazione e per la consultazione, costantemente aggiornata, il tutto come specificatamente riferito dal Garante dell'informazione e della partecipazione nel suo rapporto ai sensi dell'art. 38 della L.R. 65/2014.

In data 29/11/2017 con prot. n. 574113, concordemente a quanto stabilito dall'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e ai sensi dell'art.4 del regolamento approvato con D.P.G.R. 25-10-2011, n. 53/R, è stato effettuato, presso il Genio Civile di Firenze, il deposito delle indagini geologico tecniche. La pratica è stata iscritta nel registro dei depositi con il numero 3416 del 29/11/2017

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

Il “Rapporto sull'attività svolta” redatto dal Garante della Informazione e della Partecipazione di cui all'art. 38 della L.R. 65/2014 dà atto delle iniziative poste in atto per assicurare la partecipazione dei cittadini e delle proposte e i contributi pervenuti da parte dei soggetti interessati.

ADOZIONE E APPROVAZIONE DELL'ATTO.

Con la Delibera di Giunta comunale n. 34 del 21/02/2018 è stata approvata dalla Giunta la proposta di adozione del Piano di Recupero e della contestuale variante al Regolamento Urbanistico.

Con la Delibera di Consiglio comunale n. 12 del 09/03/2018 è stata disposta l'adozione della 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.

Per la sopracitata deliberazione si è provveduto alla pubblicazione del relativo avviso, avvenuto sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 16 del 18 aprile 2018..

Contestualmente alla pubblicazione dell'Avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana il piano attuativo e relativa deliberazione sono stati trasmessi, con lettera Pec del 04/04/2018 prot. n. 23251

- alla Città metropolitana di Firenze;
- alla Regione Toscana, ai sensi dell'Art. 24 co. 2 della L. 47/1985.

La sopracitata deliberazione e tutta la documentazione relativa al Piano attuativo sono stati depositati per sessanta giorni consecutivi decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURT presso gli Uffici del Settore III - Politiche Territoriali – Servizio Urbanistica del Comune di Empoli e resi disponibili sul sito istituzionale del Comune di Empoli. Entro il suddetto termine di 60 giorni chiunque ha potuto prenderne visione e presentare eventuali osservazioni.

Tutta la documentazione relativa al procedimento è inoltre consultabile sul sito istituzionale del comune alla sezione dedicata al garante dell'informazione e della partecipazione.

A seguito della pubblicazione della delibera di adozione chiunque ha potuto presentare osservazioni entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione medesima.

Visti gli atti presso l'Ufficio del Garante, si dà atto che:

- non sono pervenute osservazioni.

Monitoraggio verifiche di coerenza

Dalla data di adozione del Piano attuativo al momento della redazione della presente Relazione, il quadro di riferimento utilizzato per la valutazione di coerenza, non risulta mutato e pertanto non necessitano ulteriori integrazioni.

Parere finale

Dalla verifica compiuta sui contenuti di norme, discipline e prescrizioni eventualmente sopravvenute dalla data di adozione del Piano attuativo in oggetto, emerge che:

- non sono stati introdotti ulteriori effetti sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati;
- non sono stati inseriti elementi di tutela ambientale che vadano a implicare profili di incoerenza del piano attuativo rispetto a strumenti normativamente sovraordinati;
- che le modifiche da apportare agli atti, conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni, non mutano 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;
- il procedimento si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e che risultano adempiuti gli obblighi relativi alla partecipazione nelle forme e modi stabilite dal Garante dell'informazione e della partecipazione.

L'approvazione del piano di recupero non comporta nuove previsioni urbanistiche o rivisitazioni quantitative del dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti.

L'approvazione del Piano di Recupero non comporta l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001.

L'iter di approvazione, secondo i disposti dell'art. 111 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, si dovrà concludere con l'approvazione definitiva.

Sono stati inoltre predisposti da parte dell'ufficio del Settore Pianificazione Territoriale i documenti ad integrazione di quelli allegati alla delibera di adozione:

- La presente Relazione finale del Responsabile del Procedimento (Allegato A);
- Relazione finale del Garante della comunicazione sull'attività svolta, redatta ai sensi dell'artt. 37 e 38 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e successive modifiche ed integrazioni, allegato al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale (Allegato B);

Il Responsabile del procedimento, preso atto della correttezza dell'iter sopra riassunto, provvederà a:

- trasmettere la documentazione allegata alla delibera di approvazione al Garante della comunicazione al fine di garantire la migliore e più diffusa conoscenza delle determinazioni assunte in via definitiva dall'Amministrazione comunale;
- a trasmettere la Delibera di approvazione e allegata documentazione alla Città metropolitana;
- a richiedere la pubblicazione sul B.U.R.T.
- a trasmettere la Delibera di approvazione e allegata documentazione, ai sensi dell'Art. 24 co. 2 della L. 47/1985, alla Regione Toscana.

Empoli, 28 settembre 2018

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Paolo Pinarelli
Firmato digitalmente