



## Comune di Empoli

Settore III Politiche Territoriali

Servizio Urbanistica

### **ALLEGATO 1**

#### **PROPOSTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

ai sensi degli artt. 34 e 238 della Legge Regione Toscana N. 65/2014 e s.m.i.

#### **PER APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEL NUOVO IMPIANTO SPORTIVO DI ATLETICA A SERVIZIO DEL POLO SCOLASTICO DI VIA RAFFAELLO SANZIO (PRIMO STRALCIO) E APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO**

### RELAZIONE TECNICA

DEL

### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. n°65/2014

Redatta dal Responsabile del Procedimento – *Ing. Alessandro Annunziati*

## PREMESSA

La presente relazione costituisce allegato all'atto da adottare ai sensi dell'art. 34 della Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014 "Norme per il Governo del Territorio".

Questo documento è redatto in merito al procedimento di variante al Regolamento Urbanistico per apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, mediante approvazione del progetto del nuovo impianto sportivo di atletica a servizio del polo scolastico in via Raffaello Sanzio (primo stralcio), ovvero procedimento di variante contestuale all'approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica.

La presente relazione, tenuto anche conto degli ambiti applicativi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014, viene redatta al fine di descrivere le azioni svolte dal responsabile del procedimento, finalizzate:

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, tra cui la L.R. n. 65/2014;
- a verificare i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni, e di coerenza interna con il Piano Strutturale;
- ad accertare il rispetto delle disposizioni del Titolo V della L.R. n. 65/2014 e del regolamento di attuazione d.p.g.r. 32/R/2017;
- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione del procedimento, assicurando l'acquisizione degli eventuali pareri richiesti dalla legge;

La presente relazione contiene:

ELEMENTI DEL PROGETTO DELL'OPERA PUBBLICA.....	2
CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA .....	3
VERIFICHE DI COERENZA E COMPATIBILITA' .....	3
IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO SEGUITO .....	5
ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA V.A.S.....	5
IL DEPOSITO DELLE INDAGINI .....	6
PROCEDURE ESPROPRIATIVE-DPR 327/01 .....	6
LA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DELIBERE DI ADOZIONE .....	7
ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA .....	8

### **ELEMENTI DEL PROGETTO DELL'OPERA PUBBLICA**

Il progetto dell'opera pubblica in esame prevede la realizzazione del primo stralcio del nuovo impianto sportivo di atletica su via Raffaello Sanzio, in un lotto confinante a nord con via Sanzio, ad ovest con via San Mamante, a sud con l'area ferroviaria ed est con aree libere. Il complesso nel suo insieme, realizzato su una superficie territoriale di 46.900 mq, sarà a servizio del polo scolastico di

via Sanzio ed utilizzabile da tutta la cittadinanza anche per attività ed eventi sportivi a livello agonistico, per ospitare eventi sportivi ufficiali.

L'intervento nel suo complesso sarà diviso in tre lotti, il primo dei quali è oggetto del progetto in approvazione contestualmente alla presente variante relativa al vincolo espropriativo.

In questo lotto si prevede la realizzazione della pista di atletica regolamentare ad 8 corsie con spazi idonei per le discipline del salto in alto, salto con l'asta, salto in lungo, martello, lancio del disco, lancio del peso, giavellotto e una pista perimetrale per ciclismo e pattinaggio. Inoltre si prevede la realizzazione di una tribuna coperta da 1502 spettatori (come previsto dalle linee guida FIDAL per eventi a livello nazionale) con relativi collegamenti verticali di accesso ed esodo e servizi igienici. Al disotto della tribuna è prevista una pista da 60 m per attività di corsa indoor, spogliatoi per atleti e giudici di gara, una sala pesi, una zona accoglienza e ristoro per i fruitori e i relativi spazi di servizio. La superficie di progetto è pari a 1748 mq, inferiore a quanto ammesso dall'indice di utilizzazione territoriale, pari a 0,05, indicata nel RU.

Nella relazione di verifiche urbanistiche, facente parte del progetto dell'opera pubblica, viene dichiarato che i parcheggi, in conformità all'art. 83 delle NTA del RU, sono dimensionati secondo le disposizioni regolamentari specifiche, ovvero secondo la normativa CONI di cui alla Delibera n. 149/2008. In particolare sarà realizzata la zona a parcheggio nell'area nord, più parcheggi per cicli e motocicli, a servizio dello stralcio 1 del progetto.

## **CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA**

Per dare attuazione all'intervento dell'opera pubblica il Servizio Urbanistica ha predisposto la presente variante per apporre il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree di proprietà privata interessate dalla realizzazione dell'impianto sportivo nel suo insieme, secondo il Piano Particolare di Esproprio allegato al progetto dell'opera pubblica.

La destinazione urbanistica dell'area è già conforme alla destinazione d'uso del progetto, in quanto area destinata a "*Attrezzature e servizi a scala territoriale*", con tipologia di servizio "*Istruzione, ricerca e impianti sportivi – pubblico*", ed è normata dagli artt. 82 e 83 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente.

## **VERIFICHE DI COERENZA E COMPATIBILITA'**

La presente variante si rende necessaria al solo fine di apporre il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 9 del DPR 327/2001 ed art. 7 della L. 30/2005, essendo già la previsione urbanistica conforme al progetto proposto. Di conseguenza non subiscono modifiche le verifiche di conformità e coerenza urbanistiche già eseguite per il Regolamento Urbanistico vigente.

Per quanto attiene la verifica della conformità al PIT, si ritiene che la variante proposta non sia in contrasto con gli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR relativi alla disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio e con gli obiettivi generali e disposizioni del PIT/PPR, in quanto trattasi di variante che riguarda esclusivamente l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e non di variante alle previsioni urbanistiche.

Nello specifico, nelle aree oggetto dell'intervento oggetto della presente variante ex art. 34, non risultano operanti vincoli relativi a:

- “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera a) e dell’art. 136 del Codice;
- “aree tutelate per legge” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera b) e dell’art. 142, comma 1, del Codice;
- Beni sottoposti alla stessa disciplina, ai sensi dell’art. 157 del Codice, oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo;
- Aree riconosciute quali zone di interesse archeologico;
- Aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale, in siti classificati come SIC o siti della Rete Natura 2000;

In merito al vincolo del PIT “aree tutelate per legge” - *territori coperti da foreste e boschi* ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera b) e dell’art. 142, comma 1, lett. g del Codice, si precisa che lungo via Raffaello Sanzio, nelle immediate vicinanze dell’area di progetto, una striscia di terreno ricade nel suddetto vincolo nella cartografia di PIT, per quanto il bosco effettivamente non sia presente nell’area. L’area vincolata non interessa il progetto che si va ad approvare contestualmente a questa variante, per quanto limitrofo. Si procederà quindi, al momento opportuno, alla redazione della relazione agronomica che dimostri l’assenza di bosco, come definito dalla legge regionale e dal regolamento in materia, e ad attivare la procedura che sarà ritenuta più idonea per conformare gli strumenti comunali al PIT.

L’area è esterna al centro abitato ma risulta già urbanizzata e quindi dotata dei principali servizi a rete necessari all’intervento (fognatura, energia elettrica, acqua).

In base all’istruttoria tecnica sulla fattibilità si dà inoltre atto del fatto che:

- Per la pericolosità geologica e geomorfologica l’intervento ricade nella classe di Pericolosità Geologica G2 - media, aree con elementi geolitologici, geomorfologici e giaciture caratterizzati da una bassa propensione al dissesto.
- Per la pericolosità idraulica:
  - Negli studi idraulici a supporto del RU comunale approvato nel 2013, l’area rientra nella classe di pericolosità I2 e pertanto ai sensi dello studio idraulico a supporto del RU comunale la zona di intervento risulta in sicurezza a fronte di eventi con tempo di ritorno 200 anni;
  - Ai sensi del PGRA l’area risulta in sicurezza a fronte di eventi con tempo di ritorno 200 anni ed è inquadrata nella classe di pericolosità I1;
  - Per la pericolosità sismica alla zona è stata attribuita una classe di pericolosità S2 – media, caratteristica di zone stabili potenzialmente suscettibili di amplificazioni sismiche locali.

In conclusione la fattibilità dell’intervento risulta:

- geologica classe F2 –con normali vincoli da precisare a livello di progetto
- sismica classe F.2 con normali vincoli da precisare a livello di progetto - le indagini sismiche eseguite in sito non hanno rilevato condizioni sismostratigrafiche particolari, quali ad esempio contrasti di rigidità o terreni suscettibili di liquefazione, che potrebbero creare fenomeni di amplificazione locale della sollecitazione sismica. Per tutti i dettagli si rimanda alla relazione sulla modellazione sismica, in cui è stato ricostruito il modello sismico dei terreni di fondazione secondo quanto previsto nel D.M. 17/01/2018.
- idraulica classe F.2 con normali vincoli da precisare a livello di progetto - allo stato attuale delle conoscenze il quadro di pericolosità idraulica indica che l'area di intervento risulta in sicurezza a fronte di eventi alluvionali con tempo di ritorno 200 anni. In fase progettuale di dettaglio la presenza dell'elemento del reticolo, che peraltro, come indicato in precedenza, non risulta correttamente rappresentato planimetricamente, potrebbe portare ad un mutamento delle condizioni di pericolosità dell'area, e di conseguenza delle condizioni di fattibilità.

## **IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO SEGUITO**

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 variante generale 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. In occasione di questa variante è stato definito il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dall'art. 224 della L.R. 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.

In questa fase transitoria verso il nuovo Piano Operativo, il Comune può approvare varianti per la previsione e la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 238 della L.R. n. 65/2014, a norma del quale viene redatta la presente variante.

La procedura di approvazione della variante è dettata dall'art. 34 della L.R.10 Novembre 2014 n. 65, in quanto trattasi di una variante puntuale, finalizzata all'approvazione di un progetto di opera pubblica che non comportante effetti sovracomunali. L'opera pubblica è interna al perimetro del territorio urbanizzato come definito dalla summenzionata variante ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

## **ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA V.A.S.**

Si evidenzia che, trattandosi di variante al Regolamento Urbanistico conseguente all'approvazione di progetto di un'opera pubblica attraverso variante semplificata ex art. 34 della L.R. 65/2014, ai fini della verifica di assoggettabilità della variante alla Valutazione Ambientale Strategica ricorre la condizione di cui all'art. 6 comma 1 bis della L.R. 10/2010 come da ultimo modificato, il quale

prevede: *“Per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale urbanistica o della destinazione dei suoli conseguenti all’approvazione dei piani di cui all’articolo 5, comma 4 ter, nonché a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l’effetto di variante ai suddetti piani e programmi, ferma restando l’applicazione della disciplina in materia di VIA, la VAS non è necessaria per la localizzazione delle singole opere”*.

Alla luce di quanto sopra, trattandosi di una variante *ex lege*, di approvazione di un’opera pubblica contestuale all’apposizione del vincolo preordinato all’esproprio di cui al DPR 327/2001, la procedura di VAS non è necessaria.

## **IL DEPOSITO DELLE INDAGINI**

Ai sensi della L.R. 65/2014 e del regolamento di attuazione d.p.g.r. 5/R/2020, la proposta di variante è stata depositata al competente Settore Regionale del Genio Civile - Valdarno Superiore per le verifiche di competenza.

## **PROCEDURE ESPROPRIATIVE-DPR 327/01**

Dal momento che le aree che saranno oggetto del nuovo impianto di atletica non sono di proprietà dell’Amministrazione, risulta necessario procedere contestualmente all’acquisizione dei terreni mediante procedura espropriativa ai sensi dell’art. 9 del DPR 327/2001 e dell’ art. 7 segg. della L. 30/2005. Con la presente variante urbanistica si appone quindi il vincolo preordinato all’esproprio.

Le aree da sottoporre a vincolo preordinato all’esproprio sono individuate nel Piano Particellare di Esproprio allegato al progetto dell’opera pubblica.

Con l’apposizione del vincolo preordinato all’esproprio su tali aree, viene modificata la tavola 1.52 del Regolamento Urbanistico *“Aree con vincolo preordinato all’esproprio”*, approvata nel 2013 e successivamente integrata. Con la presente procedura quindi viene sostituita la precedente versione, e nel farlo si coglie l’occasione per aggiornare per intero la tavola, togliendo i vincoli decaduti per scadenza del quinquennio di validità e inserendo i vincoli preordinati all’esproprio ancora validi, apposti con specifici atti.

Nello specifico sono inseriti in tav. 1.52 i vincoli preordinati all’esproprio vigenti e non ancora conclusi derivanti dai seguenti atti:

- Variante al RU ex art. 34 della l.r. 65/2014 per realizzazione della pista ciclabile di collegamento tra la frazione di Marcignana e la frazione di Tinaia fino al comune di Montelupo F.no, approvata con Del. CC n. 49 del 21/05/2018;
- Variante al RU relativa alle aree produttive, approvata con Del. CC n. 90 del 19/11/2018, per la realizzazione di due interventi idraulici su rio delle Volpi e rio della Piovola;
- Approvazione del Piano Urbanistico Attuativo n. 7.1 in località Cappuccini, con contestuale variante al RU e apposizione di vincolo preordinato all’esproprio, approvata con Del. CC n. 30 del 10/04/2019;
- Variante al RU per interventi puntuali all’interno del territorio urbanizzato, approvata con Del. CC n. 122 del 25/11/2019, per le seguenti opere:
  - Collegamento viario tra S.S. Tosco Romagnola n.67 e Via Serravalle a S. Martino
  - Cassa di espansione sull’Orme in località Tartagliana
  - Ampliamento e sistemazione Via Pietro Lari – Via del Borghetto

- variante al RU ex artt. 34 e 222 della l.r. 65/2014 per realizzazione di due parcheggi e verde attrezzato a Corniola su via Salaiola, approvata con del. CC n. 76 del 28/07/2020

- variante al RU per *Intervento codice 09IR775/G1/C "Ripristino officiosità idraulica nei corsi d'acqua del Bacino Medio Valdarno: regolarizzazione e ringrosso del rilevato arginale sinistro del Fiume Arno in Comune di Empoli"*. Presa d'atto dell'ord. Commissario di governo contro il dissesto idrogeologico n. 131 del 12.11.2020, approvata con Del. CC n. 5 del 21/01/2021.

Inoltre, nell'elaborato *"Ricognizione dello stato di attuazione del vincolo espropriativo"*, viene fatta una analisi dello stato di attuazione degli espropri, distinguendo, tra i vincoli preordinati all'esproprio ancora validi, quelli per cui ancora l'iter espropriativo non è andato avanti (con dicitura *previsioni da attuare*), quelli per cui la procedura è in corso (con dicitura *previsioni in corso di attuazione*), e quelli per cui la procedura espropriativa è stata portata a termine (con dicitura *previsioni attuate*). A questi si aggiunge la *nuova previsione* costituita dalle aree dell'impianto di atletica oggetto della presente variante.

## **LA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DELIBERA DI ADOZIONE**

Ai sensi dell'art. 34 della L. R. 65/2014, con la delibera si adotta il progetto dell'opera pubblica, redatto dal Settore comunale competente, e i seguenti elaborati costituenti la variante urbanistica:

Allegato 1) RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. n°65 del 2014 E ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA (il presente documento)

Allegato 2) Elaborati urbanistici

- a- Tavola del Regolamento Urbanistico n. 1.52 quater *"Aree con vincolo preordinato all'esproprio"*, sostitutiva della precedente allegata al RU ( 1.52 ter)
- b- Estratti della Tavola 1.52 del Regolamento Urbanistico nello stato vigente (1.52 ter) e stato modificato (1.52 quater)
- c- Elaborato di analisi *"Ricognizione dello stato di attuazione del vincolo espropriativo"*

Allegato 3) Elaborati degli studi geomorfologici e idraulici

- a- Relazione geologica e allegati
- b- schede per il deposito (Moduli 1-5)
- c- protocollo di deposito

Empoli, 21/11/2022

Il Responsabile del Procedimento

(Ing. Alessandro Annunziati)

## ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA

Il sottoscritto Ing. Alessandro Annunziati, in qualità di "Responsabile del Procedimento" della procedura di variante al Regolamento Urbanistico – con procedura semplificata, ai sensi degli artt. 34 e 238 della L.R. 65/2014 e s.m.i., con contestuale approvazione del progetto di realizzazione del nuovo impianto sportivo di atletica a servizio del polo scolastico di Via Raffaello Sanzio - Primo stralcio;

### DATO ATTO CHE:

- il Comune di Empoli è dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera CC n. 43 del 30/03/2000, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 03/05/2000;
- con Delibera C.C. n. 72 del 04/11/2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale ed il 2° Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, divenuti efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24/12/2013;
- con Delibera C.C. n. 49 del 20/06/17 è stata approvata in via definitiva la variante a carattere redazionale al R.U., divenuta efficace decorsi 15 giorni dalla pubblicazione sul BURT n. 32 del 9/08/17;
- con Delibera C.C. n. 122 del 25/11/2019 è stata approvata in via definitiva la "Variante per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 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;
- non si ravvisano contrasti con le disposizioni degli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- la documentazione a corredo della variante è sostanzialmente completa per sottoporla agli organi competenti per la sua adozione;
- in relazione alla proposta di variante al Regolamento Urbanistico si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte sulla proposta, che è stata opportunamente vagliata;
- la variante è coerente al Piano Strutturale comunale vigente;
- il procedimento previsto per l'approvazione della variante è quello semplificato dell'art. 34 della L.R. 65/2014.

**VISTA** la documentazione urbanistica predisposta e la completezza degli atti;

### ATTESTA E CERTIFICA

**- che il procedimento si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;**

**- che risulta verificata la coerenza della proposta con gli altri atti di Governo del Territorio di riferimento, come risulta dalla Relazione allegata.**

Empoli, 21/11/2022

Il Responsabile del Procedimento  
(Ing. Alessandro Annunziati)