



COMUNE DI EMPOLI

*Settore IV - Gestione del Territorio
Servizio Urbanistica*

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PUA 12.13
SITO IN LOC. CASTELLUCCIO**

Relazione tecnica del Responsabile del Procedimento

art. 33 L.R. 65 del 2014

PREMESSA

La presente relazione, unitamente alla Sintesi dei contenuti del Garante dell'informazione e della partecipazione costituisce allegato all'atto da adottare ai sensi degli art. 33 della Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014 "Norme per il Governo del Territorio" ed è redatta nell'applicazione dell'art. 18 della medesima Legge Regionale, al fine di descrivere le azioni svolte del Responsabile del Procedimento, finalizzate a:

- accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- verificare che il Piano proposto sia in piena coerenza con il Piano Strutturale vigente, con il Piano Strutturale Intercomunale adottato e in conformità al Regolamento Urbanistico vigente e al Piano Operativo adottato;
- verificare la coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad esso attribuito;
- fornire al garante dell'informazione e della partecipazione gli elementi per consentire l'adeguata pubblicità delle scelte del soggetto istituzionale.

La presente relazione contiene:

- La descrizione della proposta di intervento;
- Verifica di completezza formale
- Le condizioni e gli obiettivi della proposta di Piano Attuativo;
- Le risultanze del processo istruttorio;
- Le verifiche di coerenza;
- Gli adempimenti per l'adozione;
- L'informazione e la partecipazione;
- La descrizione della documentazione che viene allegata alla delibera di adozione e validazione del RDP.

La presente relazione viene redatta in base agli artt. 18 e 33 della l.r. 65/2014 in riferimento al procedimento di adozione di un Piano Attuativo ex art. 107 della l.r. 65/2014, in attuazione della scheda norma del Regolamento Urbanistico P.U.A. 12.13 in località Castelluccio.

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO

L'area interessata dal PUA 12.13 ricade nella U.T.O.E. 12 – La piana industriale.

L'area che si configura come ampliamento del sito produttivo esistente in Loc. Castelluccio della Soc. Zignago Vetro e si trova tra Via del Castelluccio dei Falaschi a nord e la linea ferroviaria Firenze-Pisa a sud. Il margine est si pone in diretto contatto con l'attuale impianto esistente mentre il margine ovest confinerà con il Lago di pesca sportiva e le aree agricole circostanti poste a sud del centro abitato di Marcignana.

Il terreno è un'area libera pianeggiante esterna al perimetro del territorio urbanizzato (individuato dal R.U. ai sensi dell'art. 224 della l.r. 65/2014 e individuato dal P.O. adottato ai sensi dell'art. 4 della medesima legge). Preso atto che trattandosi di un ampliamento di attività esistente non sarebbe necessaria la concertazione con la Regione Toscana, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno sottoporre la previsione alla conferenza di copianificazione. Tale previsione è stata valutata positivamente in data 13/07/2023 durante il più ampio procedimento di variante al PS e al RU che ha introdotto la previsione stessa ("variante 2023" approvata con Del. C.C. 93 del 18/12/2023). Si evidenzia inoltre che l'area era già stata valutata positivamente in data 04/10/2021 in occasione della conferenza di copianificazione per le previsioni intercomunali del Piano Strutturale Intercomunale.

La previsione del Regolamento Urbanistico prevede un comparto soggetto obbligatoriamente a Piano Attuativo di nuova edificazione finalizzato a valorizzare e consolidare l'identità del polo vetrario empoiese, mediante l'ampliamento funzionale dell'impianto esistente con la dotazione di nuovi spazi di deposito e logistici. Le aree del comparto sono classificate negli ambiti di espansione delle attività produttive, contraddistinte sul Regolamento Urbanistico con la sigla D1/E.

Il comparto definisce un'area pubblica accessibile a nord da Via Castelluccio dei Falaschi e a sud dalla strada vicinale delle Casine. Tale area contraddistinta sul Regolamento Urbanistico parzialmente come verde pubblico attrezzato e parzialmente come verde pubblico primario, costituisce opera di urbanizzazione primaria. Il verde pubblico attrezzato, adiacente al canile comunale, sarà dotato di parcheggio prospiciente la viabilità, attrezzature per il fitness e il tempo libero. Il verde pubblico primario si estende da Via Castelluccio dei Falaschi fino alla strada vicinale delle Casine. Le due aree di verde pubblico saranno collegate tra loro da un ponte pedonale sul Rio Friano e dotate di pista ciclo perdonale continua, fontanelli dell'acqua e ogni altro elemento di arredo necessario. La restante area privata nella quale verranno realizzati i nuovi fabbricati sarà accessibile mediante due viabilità interne di collegamento con l'impianto esistente realizzate in modo tale da superare la presenza dei Rii Friano e Pagnana. La realizzazione dei nuovi magazzini comporterà una diminuzione dei mezzi destinati al trasporto dei prodotti, che attualmente vengono impiegati per la necessità di stoccare il materiale in magazzini esterni al perimetro industriale esistente. I due nuovi fabbricati proposti saranno posizionati parallelamente alla linea ferroviaria in modo più compatto possibile senza dispersione verso il territorio rurale. Gli edifici, che avranno un'altezza massima di 11 m, sotto il profilo della qualità architettonica sono coerenti con l'intorno edificato senza occludere le visuali

panoramiche mantenendo varchi visuali verso le aree circostanti e soprattutto la permeabilità visiva in direzione nord-sud del comparto come riportato in tavola 12. Lungo il perimetro esterno dell'area fondiaria, nei punti di contatto di questa con le aree esterne al comparto è previsto l'inserimento di siepi ed alberature, come prescritto dalla scheda norma.

Il progetto definisce la presenza delle viabilità esistenti necessarie alla manutenzione del Rio di Pagnana a est (strada vicinale dalla Ceppa al Padule) e al mantenimento degli accessi alle proprietà agricole confinanti a sud.

Il progetto prevede, inoltre, la cessione gratuita di un'area extra comparto limitrofa al canile comunale per l'ampliamento dell'attrezzatura stessa.

COMPLETEZZA FORMALE DELLA DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA PROPOSTA

Relativamente alla documentazione depositata, come integrata in seguito all'istruttoria condotta e preso atto dei contenuti della Scheda Norma PUA 12.13 allegata al R.U. vigente, la stessa risulta completa e non sono pertanto necessari ulteriori integrazioni documentali o approfondimenti.

Nel dettaglio, in relazione ai contenuti minimi previsti per i Piani Attuativi dall' art. 107 L.R. 65/2014, l'iter istruttorio ha verificato che la documentazione allegata alla proposta contiene:

- L'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, la localizzazione degli spazi destinati a opere di interesse pubblico, la suddivisione del piano in più unità minime di intervento (lotti edificabili);
- L'individuazione progettuale di massima delle opere di urbanizzazione primaria con redazione del progetto definitivo delle stesse nonché la loro computazione in termini di spesa da sostenere e le relative garanzie finanziarie a favore del Comune;
- L'individuazione di un'area extra comparto destinata all'ampliamento dell'esistente canile comunale che verrà ceduta all'Amministrazione;
- Ogni elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti e il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo al margine con il territorio rurale e alla presenza dei Rii Friano e Pagnana sui quali insiste la tutela del corridoio ecologico;
- Lo schema di convenzione da sottoscrivere per regolare gli interventi previsti dal Piano Attuativo e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria correlate, comprendenti una quota esterna al perimetro del PUA ma ricompresa dalla Scheda Norma, di proprietà del proponente e oggetto di cessione gratuita. La bozza di convenzione conterrà inoltre la quantificazione preliminare degli oneri di urbanizzazione e le relative garanzie;
- La ricognizione del quadro conoscitivo di riferimento, con particolare rilievo alle verifiche di compatibilità ambientale e sostenibilità delle azioni previste, tramite apposito elaborato allegato alla richiesta;
- La normativa tecnica di attuazione;

- La relazione illustrativa che dà conto della coerenza interna ed esterna e che motiva i contenuti del Piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio.
- La relazione di fattibilità sismica, geologica ed idraulica.

RILIEVI DI CARATTERE GENERALE E OBIETTIVI DEL PIANO

L'obiettivo del piano è consentire l'ampliamento funzionale dell'impianto produttivo esistente per la realizzazione di nuovi spazi di deposito e logistica contenendone nel contempo lo sviluppo nel territorio aperto. Inoltre le opere pubbliche previste, quali verde pubblico attrezzato e verde pubblico primario hanno lo scopo di: garantire una funzione di filtro verde tra la zona industriale e le aree aperte circostanti, mantenere la visuale paesaggistica nord-sud, aumentare la dotazione di spazi e servizi per la comunità favorendo la mobilità dolce.

Il Piano prevede l'edificazione di 2 fabbricati industriali, collocati il più possibile vicini all'edificio esistente e in modo da garantire la maggiore permeabilità visiva come riportato all'interno della scheda norma e verificato a tavola 12. Il progetto privilegia quindi la salvaguardia dei punti di contatto con l'area agricola, mantenendo le direttrici visuali dovute alla presenza dei due corsi d'acqua presenti ad est, che collegano, visivamente e fisicamente, le aree agricole a nord e sud.

In generale gli spazi di pertinenza, ad esclusione delle aree necessarie al transito e alla sosta dei mezzi pesanti, saranno gestiti con l'impiego di materiali che consentono la permeabilità dei suoli e in parte mantenuti a verde con alberature per garantire l'opportuno ombreggiamento delle aree di sosta e un adeguato filtro dell'area industriale. Le alberature dovranno essere del tipo previsto dal Regolamento Urbanistico (artt. 114-116) e conformi ai principi delle Linee Guida regionali e ove possibile dovranno essere applicate le linee guida del Patto del Verde comunale.

Alla fine dell'intervento le aree previste in cessione saranno:

- verde pubblico attrezzato adiacente all'area del canile comunale;
- verde pubblico primario con funzione di filtro verde, a contatto con il territorio aperto;
- area per l'ampliamento del canile comunale (opera esterna al comparto correlata al PUA di circa 1.467 mq).

La manutenzione ordinaria delle aree verdi rimarrà a carico del soggetto attuatore del PUA, anche dopo la loro cessione.

Ulteriori elementi prescritti sono contenuti all'interno delle Norme tecniche di attuazione del piano.

Gli aspetti procedurali, relativi alle tempistiche di realizzazione degli interventi pubblici e privati, e le modalità di realizzazione delle opere pubbliche, sono stabilite a norma di legge e nella bozza di Convenzione Urbanistica allegata al PUA.

L'iter procedurale ha previsto l'effettuazione dell'istruttoria della proposta al fine di valutarne la conformità urbanistica, tecnica e amministrativa, nonché la coerenza con la strumentazione urbanistica vigente e

adottati.

PARAMETRI URBANISTICI

DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Superficie territoriale: 175.634,00 mq

Superficie per opere di urbanizzazione primaria: 26.569 mq

di cui **verde attrezzato**: 8.835 mq

verde primario: 17.734 mq

Superficie da cedere per ampliamento canile comunale: 1.467 mq (esterni al PUA)

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile: 60.000 mq

Indice di copertura: 0,60

Altezza massima: 11 m

Numero massimo di piani fuori terra: 1

Distanza minima dai confini > 5,00 m

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici > 5,00 m

Distanza minima tra i fabbricati > 10,00 m

La verifica della proposta rispetto ai parametri dimensionali ammessi è stata condotta in sede di apposita istruttoria urbanistico-edilizia; non sono emersi contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti o giuridici amministrativi.

Lievi modifiche all'impianto qui proposto in fase di titolo abilitativo, dovute al passaggio alla scala progettuale di dettaglio, sono ammissibili nelle modalità determinate dalle NTA e dalla Convenzione.

CONDIZIONI DI SALVAGUARDIA E RILIEVI DI CARATTERE PUNTUALE

Sul comparto in esame, l'istruttoria ha rilevato la presenza del vincolo cimiteriale derivante dalla presenza del Cimitero di Marcignana. L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto ha destinazione verde pubblico primario, si tratta quindi di una porzione di opera di urbanizzazione primaria che il soggetto attuatore del PUA deve realizzare e cedere all'amministrazione comunale. L'art. 338 c. 5 e 6 del R.D. 1265/1934 prevede la possibilità di realizzare opere pubbliche all'interno della zona di rispetto cimiteriale, in cui vige il vincolo di inedificabilità di carattere assoluto, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale. La deroga alla zona di rispetto da

richiedere si applica anche per la realizzazione di parchi e giardini. In base a ciò in data 30/07/2025 con prot. 59340 è stata richiesta la deroga di cui sopra all'Azienda USL Toscana Centro la quale ha espresso parere favorevole in data 22/08/2025 con prot. 63964.

Sul comparto in esame, l'istruttoria non ha rilevato la presenza di vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, inoltre, non ricadendo in alcuno degli ambiti di rischio archeologico di cui agli artt. 95 e seguenti del vigente RUC, non è necessario acquisire il preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.

Il soggetto attuatore, come consentito dalla scheda norma, a seguito dell'adozione della variante al PS e al RU vigenti, ha richiesto l'esclusione dal reticolo idrografico e di gestione di cui alla l.r. 79/2012, del tratto interno al lotto identificato con il codice MV36120. Il parere positivo del Settore Genio Civile della Regione Toscana è pervenuto in data 22/02/2024 con prot. 13677, all'interno del quale è prescritta la manutenzione/riattivazione del tratto interrato denominato MV36112 da richiedere mediante apposita autorizzazione. La riattivazione e la manutenzione di quest'ultimo è stata concessa con Decreto dirigenziale n. 15352 del 14/07/2025.

La modifica del reticolo idrografico e di gestione di cui sopra è stata approvata con Del. del Consiglio regionale n. 25 del 23/04/2024.

Per le valutazioni di pericolosità e fattibilità geologica, idraulica e sismica si rimanda all'apposita documentazione prodotta dai tecnici incaricati, in linea con le schede di fattibilità del PUA.

La documentazione relativa al Piano è stata trasmessa al competente Genio Civile in data 24/09/2025 prot. 72467. Le indagini sono soggette a controllo obbligatorio.

IL PROCESSO VALUTATIVO STRATEGICO AMBIENTALE

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli è stato definitivamente approvato con Delibera del C.C. n. 72 del 04/11/2013 ed è stato sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) come 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. Anche la Variante 2023 con cui la Scheda Norma n. 12.13 è stata introdotta, approvata con Delibera di C.C. n. 93 del 18/12/2023, è stata sottoposta alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS).

Ai sensi dell'art. 10 della Scheda Norma, il Piano Attuativo è corredato di una relazione specifica di valutazione degli effetti ambientali causati dalle trasformazioni progettate, sulla base della quale è stata inviata, ai sensi dell'art. 5bis della L.R. 10/2010, la documentazione alla competente struttura Città Metropolitana di Firenze per la verifica di assoggettabilità a VAS., in data 19/12/2024 prot. 97762, che ha emanato il provvedimento di esclusione del Piano Attuativo dal procedimento di Valutazione ambientale strategica, pervenuto in data 28/01/2025 con prot. 7049.

La valutazione degli effetti ambientali non rileva livelli di criticità, anche in riferimento alla qualità dell'aria si attesta che il progetto potrà generare emissioni diffuse di polveri in atmosfera solo in fase di cantiere, ma a regime andrà a ridurre notevolmente l'impatto in atmosfera generato dalle emissioni di traffico veicolare legato alla movimentazione delle merci verso e da magazzini esterni al perimetro industriale che vengono attualmente utilizzati in mancanza di una adeguata capacità di immagazzinamento all'interno del sito.

Tenuto conto del livello di definizione proprio di un piano attuativo si ritiene che alcune delle prescrizioni contenute nella suddetta relazione possono essere affrontate solo in un successivo momento progettuale di dettaglio, relativo ai titoli abilitativi. Tali prescrizioni sono richiamate nelle Norme di Attuazione e nella Convenzione, al fine di costituirne il quadro di riferimento normativo per la fase attuativa degli interventi edilizi previsti. Anche la documentazione trasmessa della Città Metropolitana non evidenzia impatti ambientali significativi, rimandando in alcuni casi ai contributi trasmessi dagli Enti competenti in materia ambientale da applicarsi nelle fasi successive all'approvazione del PUA (progetto esecutivo, cantierizzazione).

OPERE PUBBLICHE

Per quanto attiene al progetto delle opere di urbanizzazioni la verifica di congruità degli aspetti quantitativi e qualitativi è stata condotta dal Servizio tecnico LL.PP del Comune, che ha rimesso proprio specifico parere favorevole con prescrizioni da attuarsi nelle fasi successive (prot. 64399 del 25/08/2025).

Fanno parte integrante del progetto il suddetto parere, il computo metrico estimativo e i pareri rilasciati dagli enti gestori delle varie reti di distribuzione dei servizi nell'ambito della procedura di assoggettabilità a VAS prot. 7049 del 28/01/2025:

- Parere TERNA per la distribuzione della rete elettrica
- Parere ACQUE SPA per le reti fognaria e idropotabile
- Parere SNAM per la rete del gas

Si evidenzia che il soggetto attuatore ha fatto richiesta, all'ente gestore competente, di interrimento delle due linee aeree presenti all'interno del comparto (BT/MT).

A detti pareri e alle loro prescrizioni, il proponente il Piano dovrà riferirsi nella progettazione esecutiva. Non sussistono condizioni che pregiudichino la fattibilità dell'intervento.

Considerato che la proposta riferisce specificatamente consistenza e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano, risulta necessario formalizzare l'obbligazione assunta da parte del soggetto attuatore, in sede di convenzione urbanistica.

La fase di attuazione dovrà essere preceduta dal rilascio degli atti abilitativi, sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazioni, da concordarsi con gli uffici competenti del Comune.

Tutte le eventuali prescrizioni impartite negli atti di assenso comunque denominati acquisiti devono essere richiamate nella Convenzione attuativa.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano attuativo risultano inferiori alla soglia comunitaria, per cui l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del titolare del permesso di costruire.

Quindi il Soggetto attuatore, in sede di atti abilitativi relativi ai fabbricati, potrà richiedere lo scomputo delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

VALUTAZIONE DI COERENZA

Pianificazione comunale

Per quanto riguarda la coerenza interna, la conformità e coerenza della proposta di Piano attuativo è stata verificata in riferimento al rispetto della Scheda Norma PUA 12.13 vigente che, in quanto allegato al RU, è coerente con:

- il Piano Strutturale;
- il Regolamento Urbanistico.

Il sito di intervento si trova ubicato in area destinata dal vigente regolamento urbanistico "Ambiti della produzione compatta di espansione D1/E - ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva" in attuazione della scheda norma P.U.A. 12.13 e il piano è realizzato in conformità alla stessa, e gli interventi ammissibili.

La proposta di Piano risulta coerente anche ai seguenti strumenti adottati:

- Piano Strutturale Intercomunale;
- Piano Operativo.

Non è quindi necessario avviare procedimento di variante urbanistica in quanto la proposta di piano risulta conforme alla previsione.

Pianificazione a livello provinciale (PTCP)

Il piano non risulta in contrasto con la variante di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013 del 2013.

Pianificazione a livello regionale (PIT-PPR)

La proposta di piano è stata verificata in riferimento al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) della regione Toscana.

Il territorio empolesse è compreso nella Scheda d'Ambito n. 5 - Val di Nievole e Val d'Arno inferiore.

Il Piano attuativo non risulta in contrasto con gli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR, con particolare riferimento alla Disciplina d'uso della scheda sopra citata.

ADEMPIMENTI PER L'ADOZIONE

Trattandosi di piano attuativo conforme, il procedimento per la sua approvazione è quello dell'art. 111 "Approvazione dei piani attuativi" della l.r. 65/2014.

L'iter istruttorio non ha rilevato contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e l'istanza è sostanzialmente completa per sottoporla agli organi competenti per la successiva approvazione.

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. In relazione alla proposta di Piano attuativo si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte sulla proposta che è stata opportunamente vagliata, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio.

Questa relazione e la certificazione ad essa allegata, nonché la Relazione del Garante della Comunicazione e della Partecipazione sono parte integrante della proposta di Piano Attuativo e vengono allegati alla Deliberazione di adozione.

L'approvazione del Piano attuativo non comporta avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. n. 327/2001, in quanto la totalità delle aree ricadenti all'interno del comparto sono di proprietà del soggetto attuatore. In riferimento a ciò si fa presente che porzione della ex particella 320 del foglio 21 (ora particella 603) al momento della presentazione del Piano non era nella disponibilità del richiedente motivo per cui era stata attivata la procedura prevista all'art. 108 della l.r. 65/2014. A seguito di trattativa privata sono venuti meno i presupposti per l'espletamento della suddetta procedura. La comunicazione di chiusura della procedura è stata trasmessa agli interessati con prot. 58752 del 29/07/2025.

L'approvazione del piano attuativo non comporta nuove previsioni urbanistiche o variazioni quantitative al dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti.

L'INFORMAZIONE E LA PARTECIPAZIONE

Per il presente Piano Urbanistico Attuativo di cui alla Scheda Norma 12.13, contenuto all'interno della variante 2023 (approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 18.12.2023), considerato l'art. 36 comma 2 bis della l.r. 65/2014 si ritiene già espletata l'attività di informazione e partecipazione in sede di variante stessa.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'All. D – Sintesi dei contenuti elaborato dal Garante dell'informazione e della partecipazione.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

A – Parere USL

B – Relazione del Responsabile del Procedimento

C – Documentazione inerente al Piano Attuativo

- Tavola 1: Estratti cartografici;
- Tavola 2: Planimetria stato attuale dell'area relativa al PUA 12.13 (scala 1:1000);

- Tavola 2a: Planimetria stato attuale dell'area compatta (scala 1:500);
- Tavola 2b: Planimetria stato attuale delle aree a verde pubblico (scala 1:500);
- Tavola 2c: Sezioni stato attuale;
- Tavola 2d: Calcolo della superficie territoriale;
- Tavola 2e: Planimetria stato attuale con sovrapposizione del rilievo strumentale;
- Tavola 2f: Planimetria stato attuale con indicazione delle proprietà fondiarie;
- Tavola 2g: Calcolo della superficie fondiaria;
- Tavola 3: Planimetria stato di progetto con indicazione delle aree a diversa destinazione;
- Tavola 4: Verifica dei parametri urbanistici e individuazione lotti;
- Tavola 5: Planimetria stato di progetto dell'area relativa al PUA 12.13 (scala 1:1000);
- Tavola 5a: Planimetria stato di progetto del lotto 1 (scala 1:500);
- Tavola 5b: Sezioni stato di progetto;
- Tavola 6: Planimetria stato sovrapposto;
- Tavola 6a: Sezioni stato sovrapposto;
- Tavola 7: Verifica parcheggi privati (lotto 1);
- Tavola 7a: Triangolazioni verifica parcheggi privati;
- Tavola 8: Verifica superficie permeabile (lotto 1);
- Tavola 8a: Triangolazioni verifica superficie permeabile;
- Tavola 9: Planimetria con indicazione delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale;
- Tavola 9a: Triangolazioni aree da cedere all'Amministrazione Comunale;
- Tavola 10: Planivolumetrico;
- Tavola 11: Planimetria aree a verde pubblico (scala 1:1000);
- Tavola 11a: Planimetria area a verde pubblico attrezzato;
- Tavola 11a bis: Particolari e sezioni delle aree a verde pubblico attrezzato;
- Tavola 11b: Planimetria area a verde pubblico primario;
- Tavola 11c: Verifica art. 85 delle NTA per le aree a verde pubblico;
- Tavola 11d: Schema di impianto elettrico e adduzione acqua area a verde attrezzato;
- Tavola 11e: Planimetria delle aree a verde pubblico con indicazione della segnaletica stradale;
- Tavola 12: Planimetria con indicazione dei vincoli e del corridoio ecologico;
- Tavola 13a: Schema impianto smaltimento acque meteoriche e reflue (lotto 1);
- Tavola 13b: Schema linea elettrica MT Enel e fotovoltaico (lotto 1);
- Tavola 14: Render Progetto.

Relazioni:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Relazione fotografica;
- Relazione sul rischio idraulico;
- Allegati alla relazione idraulica;
- Relazione di fattibilità geologica e sismica;
- Valutazione previsionale impatto acustico.
- Relazione progetto esecutivo impianto elettrico.

Altra documentazione:

- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritta dall'avente titolo alla presentazione dell'istanza;
- Cronoprogramma;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- Calcolo oneri e costo di costruzione;
- Verifica di assoggettabilità a VAS;
- Documentazione trasmessa dalla Città Metropolitana;
- Studio illuminotecnico;
- Schema di convenzione.

D – Sintesi dei contenuti del Garante della Comunicazione e della Partecipazione

E – Parere Settore lavori pubblici

La documentazione prodotta può ritenersi completa ed adeguata in rapporto alla dimensione natura e caratteristiche del piano proposto.

Empoli, 25/09/2025

Il Responsabile del Procedimento

(Ing. Alessandro Annunziati)

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA

Il sottoscritto Ing. Alessandro Annunziati, in qualità di Responsabile del Procedimento del procedimento del Piano Attuativo di cui alla scheda Norma 12.13 sito in località Castelluccio,

ATTESTA E CERTIFICA

quanto di seguito riportato in merito al procedimento in oggetto:

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;
- che 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 efficaci con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24/12/2013;
- che con Delibera G.C. n. 185 del 12.11.2018 è stato dato avvio al procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale tra i Comuni di Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Empoli, Montelupo Fiorentino e Vinci, con Comune capofila Empoli;
- che 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;
- che con Delibera C.C. n. 93 del 18.12.23 è stata approvata la Variante al PS e al RU vigenti, la quale contiene la Scheda Norma PUA 12.13;
- che con Delibera C.C. n. 95 del 18.12.2023 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale;
- con Delibera C.C. 32 del 09.04.2024 è stato adottato il Piano Operativo ai sensi degli artt. 19 e 23 della LRT 65/2014;
- della Scheda Norma PUA 12.13;
- della documentazione presentata relativa alla proposta di attuazione del PUA con Scheda Norma 12.13;

VISTA

- la Delibera Giunta comunale del 10/07/2024, n. 131 con cui si è proceduto a individuare il Garante dell'informazione e della partecipazione nel procedimento di formazione ed approvazione degli atti di governo del territorio, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65;
- Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 08/05/2025, di rinnovo della 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;

TENUTO CONTO che:

- il Piano Attuativo in oggetto non risulta in contrasto con le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 72 del 2007, successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con deliberazione del Consiglio regionale n. 37 del 2015;
- il Piano Attuativo in oggetto non risulta in contrasto con la variante di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013;
- il Piano Attuativo in oggetto è coerente con il Piano Strutturale del Comune di Empoli vigente;
- il Piano Attuativo in oggetto è coerente con il Piano Strutturale Intercomunale adottato;
- il RU vigente contiene la previsione del Piano Attuativo di iniziativa privata (art. 115 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65) di cui alla Scheda norma n. 12.13 in oggetto;
- il piano attuativo in oggetto è coerente con il Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, in particolare con la Scheda Norma n. 12.13;
- in relazione alla proposta di Piano di Lottizzazione si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte sulla proposta che è stata opportunamente vagliata, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio;
- l'istruttoria tecnico amministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del piano di lottizzazione e che le valutazioni ambientali hanno stabilito che il piano proposto non ha effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati come disposto dall'art. 12 co. 6 del D.Lgs n. 152/2006;
- in conformità ai disposti di cui all'art. 5 comma 3ter della LRT 10/2010, l'autorità procedente ha richiesto all'autorità competente in materia di VAS una procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, al fine di verificare che tale variante non comporti impatti sull'ambiente, trasmettendo una relazione motivata in data 19/12/2024 Prot. n. 97762;
- l'autorità competente in materia di VAS ha emanato un provvedimento di esclusione del Piano Attuativo dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica prot. 7049 del 28/01/2025;

- relativamente alla presenza del vincolo cimiteriale su porzione residuale del comparto oggetto di PUA, la competente azienda sanitaria locale ha espresso il proprio parere favorevole alla deroga per la realizzazione del verde pubblico con prot.63964 del 22/08/2025;
 - il deposito della documentazione relativa al progetto di Piano al competente Ufficio del Genio Civile è stato effettuato in data 24/09/2025 prot.72467;
 - il procedimento previsto per i piani attuativi si concluderà con l'approvazione da parte del Comune ed il giusto procedimento è quello previsto dell'Art. 111 della Legge Regione Toscana n. 65/2014;
- Vista la documentazione predisposta e la completezza degli atti,

DICHIARA

- 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
- che risultano adempiuti gli obblighi relativi alla partecipazione nelle forme e modi stabilite dal Garante dell'informazione e della partecipazione.

Empoli, 25/09/2025

Il Responsabile del Procedimento

(Ing. Alessandro Annunziati)