



COMUNE DI EMPOLI

RAPPORTO DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE
(ai sensi dell'artt. 37 e 38 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65)

P.U.A. Scheda Norma 2.6 UMI1 del Ru

PREMESSA:

La funzione del Garante dell'informazione e della partecipazione consiste nell'assunzione di ogni iniziativa necessaria, nelle diverse fasi procedurali, per l'attuazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza e dei soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio.

In estrema sintesi il garante ha il compito di fissare i criteri per la partecipazione, integrando le attività svolte dal Responsabile del Procedimento, e di promuovere iniziative per misurare l'efficacia delle forme di comunicazione svolta. Il garante dell'informazione e della partecipazione redige un rapporto sull'attività svolta, indicando le iniziative poste in essere, ed evidenziando se le attività relative all'informazione e alla partecipazione della cittadinanza e delle popolazioni interessate abbiano prodotto risultati significativi ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli strumenti della pianificazione urbanistica.

Il rapporto sull'attività svolta nell'ambito della formazione degli atti di governo del territorio è parte integrante della documentazione da allegare in sede di assunzione delle provvedimenti per l'adozione e l'approvazione degli stessi.

Le forme di pubblicità e partecipazione nella formazione degli strumenti della pianificazione non sono standardizzate, ma dipendono dalla tipologia dello specifico atto da formare.

ATTI PRELIMINARI E AVVIO DEL PROCEDIMENTO:

Il presente rapporto viene redatto in riferimento al procedimento di adozione di un Piano Urbanistico di iniziativa privata di nuova edificazione, in attuazione della scheda Norma del Regolamento Urbanistico PUA 2.6, posto in località Santa Maria ad Empoli.

L'area interessata dall'intervento ricade nella UTOE n.2 – La città sfrangiata, del Piano Strutturale.

Ha forma irregolare ed è ubicata nella frazione di S.Maria a ridosso del capoluogo nella parte Est, in un isolato già urbanamente formato e costituito da Via G. Reni (Ovest), Via Livornese (Nord), Via S. Mamante (Est) e sul prolungamento di Via B. da Maiano (Sud).

L'isolato è quasi interamente saturo ed una parte consistente del comparto è occupata da un'attività florovivaistica non più in attività.

La Scheda norma PUA 2.6, si articola con la suddivisione del comparto in unità minime d'intervento, UMI 1 e 2, preso anche atto della sussistenza - al suo interno - di due edifici a destinazione residenziale di recente costruzione e attualmente utilizzati.

L'intero comparto definito dalla scheda norma ha forma irregolare a T ruotata, attualmente occupata (nella porzione ovest) da un complesso di serre e da alcuni edifici a prevalente destinazione residenziale; la porzione est è costituita da terreni non edificati.

Obiettivo specifico dell'intervento è quello di riqualificare l'immagine urbana e le funzioni e prevedere la demolizione delle serre e degli altri edifici che insistono sull'area, per ricreare al loro posto un'edilizia residenziale e cogliere l'occasione del recupero per incrementare la dotazione di standard con la previsione di un'ampia zona a verde e di parcheggi pubblici di cui la zona è carente.

Il comparto prevede la sua attuazione mediante interventi edilizi differenziati che vanno dalla ristrutturazione urbanistica alla nuova edificazione.

Allegato B

Coerentemente sia con gli interventi ammissibili per le diverse zone che per l'identificazione in differenti proprietà, la scheda norma consente la realizzazione tramite due distinti PUA, corrispondenti alle due Unità Minime di Intervento (ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione), con differenti parametri urbanistici ed edilizi per le due UMI.

Le aree ricadenti nell'UMI 2, prive di precedenti edificazioni, sono classificate negli ambiti di espansione e comprendono le parti del territorio destinate alla crescita dell'abitato in cui sono previste nuove urbanizzazioni e nuove edificazioni, queste ultime esclusivamente localizzabili nelle zone contraddistinte dall'etichetta C1.

Nell'UMI 2 è prevista la realizzazione di una zona da destinare ad edilizia residenziale di 1.002 mq di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) complessiva oltre ad una zona a verde, marciapiedi e parcheggio pubblico. Nello specifico l'area a destinazione residenziale, dotata di resede pertinenziale esclusivo, avrà complessivamente una superficie coperta di mq 630,00 con altezza massima fuori terra di 10.50 m. La Scheda Norma prevede opere di opere di urbanizzazione di pubblica utilità necessarie e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio; autonomamente realizzabili per stralci funzionali anche se comunque quota parte del progetto complessivo.

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 63 del 18 luglio 2016, ha già provveduto ad approvare il Piano Urbanistico Attuativo - Scheda Norma 2.6 UMI 2 del RU.

Per quanto attiene all'UMI 1 la stessa verrà suddivisa in ulteriori sotto unità di intervento (lotti) che inglobano contestualmente gli edifici esistenti a destinazione residenziale con i rispettivi resedi e le parti destinate alla costruzione di nuovi edifici.

Le dotazioni di parcheggio pubblico si attesteranno lungo Via G.Reni e, per un breve tratto, su Via S. Mamante. Il verde pubblico sarà localizzato nelle zone nord e sud del comparto UMI 1 (aree verdi saranno connesse da una fascia sempre a verde retrostante i parcheggio lungo Via G. Reni.) e una zona a verde su via S. Mamante.

Nell'attuazione dell'UMI 1 è prevista la contestuale realizzazione del prolungamento di Via B. da Maiano.

Il vigente Regolamento urbanistico classifica, l'area ove ricade l'UMI 1 nella zona urbanistica Br, corrispondente a edifici, complessi edilizi ed aree che, sulla base di riscontrate particolari condizioni di incoerenza morfologica o degrado o di accertate necessità di interventi coordinati complessi, sono obbligatoriamente soggetti a piano di recupero.

Si tratta di aree assimilabili alle zone B residue sature in cui sono presenti diverse funzioni spesso tra loro incoerenti o dove sia presenti fenomeni di dismissione del patrimonio edilizio esistente.

Nell'UMI 1 è prevista la realizzazione di una zona da destinare ad edilizia residenziale di 2.150 mq di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) complessiva oltre ad una zona a verde, marciapiedi e parcheggio pubblico. Nello specifico il lotto a destinazione residenziale, avranno complessivamente una superficie coperta di mq 1.257,55 mq con altezza massima fuori terra di 10.50 m.

Per la proposta in oggetto ed in riferimento all'istanza presentata, il Soggetto Attuatore intende realizzare le opere di urbanizzazione in maniera separata e distinta per la sola UMI 1; fermo restando che dovrà essere garantita la piena e totale e autonoma funzionalità delle opere di urbanizzazione funzionali alle singole UMI.

Il Piano Attuativo non comporta modifiche al Piano strutturale in quanto opera all'interno della dotazioni secondo le disposizioni vincolanti del Regolamento Urbanistico riportate nella Scheda norma 2.6

Allegato B

Il piano attuativo, incide sulle indicazioni generali del Regolamento Urbanistico limitandosi a confermarle nell'attuazione.

Per la proposta oggetto della presente Relazione i promotori che sottoscrivono l'istanza rappresentano il 100% della Superficie dell'Unità minima d'intervento così come delimitato dal Regolamento urbanistico vigente.

Il Piano Attuativo non comporta modifiche al Piano strutturale in quanto opera all'interno della dotazioni secondo le disposizioni vincolanti del Regolamento Urbanistico riportate nella Scheda norma 2.6

Il piano attuativo, incide sulle indicazioni generali del Regolamento Urbanistico limitandosi a confermarle nell'attuazione.

Il comparto era già stato oggetto di una proposta di Piano Attuativo che a far data dal 27 gennaio 2010 ha perso di efficacia, ai sensi dell'art. 55, comma 5 e 6 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1.

In conseguenza a ciò il comune di Empoli ha avviato, con deliberazione della giunta comunale numero 180 del 24 novembre 2010 l'elaborazione di una variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, finalizzata alla approvazione del Regolamento Urbanistico del secondo quinquennio.

La previsione di Piano Attuativo è stata reinserita nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013, con la quale sono stati definitivamente approvati, ai sensi dell'art. 17 della LRT 1/2005, la variante di minima entità al Piano Strutturale e il secondo Regolamento Urbanistico.

Il Piano strutturale ed il II° Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli sono stati approvati prima della data di entrata in vigore della L.R. n. 65/2014, l'attuale legge che disciplina il governo del territorio, che all'art. 228 "Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati", stabilisce che decorsi tre anni dall'approvazione della suddetta legge e comunque fino all'adozione del nuovo piano strutturale o del nuovo piano operativo, restano comunque ammessi gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati, nonché gli interventi convenzionati la cui convenzione sia stata sottoscritta.

Ai sensi dell'articolo 55, commi 5 e 6, della previgente l.r. 1/2005, risultano efficaci le previsioni contenute nel Regolamento urbanistico fino alla data 3/11/2018.

In termini procedurali, in conformità ai disposti di cui all'art. 111 della LRT 65/2014, l'atto di cui si tratta non necessita di avvio del procedimento né di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS), come evidenziato dalla determinazione dirigenziale n. 7 del 9 luglio 2016, dell'Autorità Competente per la Valutazione ambientale strategica.

ATTIVITÀ VALUTATIVA E PARTECIPATIVA

Per la proposta di Piano Attuativo sono stati richiesti i seguenti pareri:

- ENEL, Nulla Osta Preventivo per la rete Enel
- Acque Spa, Nulla Osta Preventivo rete idropotabile e fognaria
- Toscana Gas, Nulla Osta Preventivo per la rete gas
- Telecom S.p.A., Nulla Osta Preventivo per la rete telefonica

A detti pareri, opportunamente aggiornati nell'ipotesi di inizio lavori oltre il termine di un anno dalla stipula della convenzione, il proponente il Piano dovrà riferirsi nella progettazione esecutiva.

Allegato B

Non sussistono condizioni che pregiudichino la fattibilità dell'intervento.

Sono stati richiesti inoltre i seguenti pareri:

- Comune di Empoli settore Lavori pubblici

Preso atto che il Piano attuativo risulta conforme al vigente RU e che sull'area come si evince dalla relazione del responsabile del procedimento non gravano vincoli di natura paesaggistica e/o storico monumentale nonché conclamati vincoli di natura archeologica, non risultano necessari specifici atti di assenso.

Tuttavia in conseguenza alla sussistenza per il comparto in oggetto di Aree di alto rischio/potenzialità archeologica e aree di attenzione (Art. 95 ter Norme Ruc) è risultato necessario acquisire il previsto parere preventivo della Soprintendenza archeologica della Toscana. Il parere è stato rimesso con protocollo MIBAC –SBA-TOS ARC_PROT 00189000 07/12/2015; le prescrizioni, le misure e modalità di indagine in esso contenute, a cui ottemperare prima dell'effettuazione delle operazioni di scavo di qualsiasi natura e profondità, sono state inserite nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano.

Per quanto attiene all'attività di valutazione, il Piano in oggetto:

- è previsto in attuazione del 2° Regolamento urbanistico, quest'ultimo già sottoposto a valutazione ambientale strategica (VAS) di cui alla decisione finale, costituita dal provvedimento di approvazione del Regolamento urbanistico, dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi (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).
- le valutazioni ambientali hanno stabilito che ricorrevano le condizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 16 della L.1150/1942 in merito all'esclusione dei piani attuativi dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica, fermo restando la verifica delle condizioni di cui all'art. 12 co. 6 del D.lgs n. 152/2006, considerato che rispetto alle valutazioni ambientali strategiche già effettuate in sede di approvazione del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico, risultano cogenti le discipline e le salvaguardie derivanti dai seguenti atti che si sono formati successivamente e precisamente:
 - ✓ Deliberazione del consiglio provinciale n. 1 del 10/01/2013 "Approvazione del Procedimento di revisione del Piano territoriale di coordinamento provinciale";
 - ✓ Deliberazione Consiglio regionale n. 37 del 27 marzo 2015 "Approvazione dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico";
- per i combinati disposti dell'Art. 5bis, c. 2 e dell' Art. 5 c. 4 bis della L.R.n. 10/2010 con specifico rinvio all'Art. 12, comma 6, del D.Lgs. 152/2006 sono stati sottoposti a verifica i soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.
- per il Piano in oggetto sono state valutati, in particolar modo, ai sensi del comma 6 dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06, i soli effetti significativi sull'ambiente eventualmente derivabili dalla ri-valutazione delle scelte strategiche già assunte, relativamente allo specifico ambito territoriale del Comune di Empoli.

Tali verifiche hanno permesso di stabilire che non sussistono effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

Dalla verifica compiuta sui contenuti di norme, discipline e prescrizioni sopravvenute dall'approvazione del 2° RUC, confrontata con le azioni previste nel piano attuativo in oggetto, è emerso 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.
- non si producono ulteriori effetti significativi sull'ambiente rispetto a quanto già valutato con la VAS del 2° RUC, e pertanto non è necessario attivare i relativi nuovi procedimenti.

L'approvazione del piano attuativo non comporta inoltre 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.

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 le successive approvazioni.

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.

In relazione alla proposta di Piano Attuativo si sono formati i presupposti per la sua approvazione, 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.

PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE DEL PUA

Preso atto dell'entrata in vigore della L.R. n. 65/2014, trattandosi di piano attuativo conforme, il procedimento per la sua approvazione sarà quello dell'art. 111 "Approvazione dei piani attuativi" della citata legge.

Gli atti sono pubblicati sul sito web del Comune nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" sotto-sezione "Pianificazione e governo del territorio".

Prima dell'adozione si è provveduto al deposito presso il Genio Civile della documentazione redatta secondo le direttive del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011, n. 53/R e ss.mm.ii, in data 11 luglio 2016 il n. 3289 di deposito.

Dopo l'adozione da parte del comune, il piano attuativo sarà trasmesso alla Regione, alla Città metropolitana e all'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa; sarà depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT e reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque potrà prenderne visione e presentare osservazioni.

Decorso il termine di 30gg dalla pubblicazione sul BURT, il comune procederà all'approvazione del piano attuativo, motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni eventualmente presentate con conseguente trasmissione alla regione, alla città metropolitana e all'unione dei comuni.

Allegato B

Il piano attuativo diverrà efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT e reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diverrà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne darà atto.

In ogni fase procedurale compresa tra l'adozione e l'efficacia del piano attuativo, sarà compito del garante assicurare l'informazione ed adeguati livelli di comunicazione alla cittadinanza e ai soggetti eventualmente interessati, mediante pubblicazioni di avvisi e manifesti su tutto il territorio empolese e articoli sul quotidiano locale #gonews.it.

Tutta la documentazione è e sarà, inoltre, sempre consultabile sul sito istituzionale del comune alla sezione dedicata al garante dell'informazione e della partecipazione (http://www.comune.empoli.fi.it/i_progetti/valutazione/procedimenti_corso.htm), che verrà costantemente aggiornato alla conclusione di ogni fase procedurale.

Al garante potranno in qualsiasi momento essere rivolte richieste di informazioni al seguente indirizzo di posta elettronica: garantecomunicazione@comune.empoli.fi.it.

Empoli, ottobre 2016

Il garante dell'informazione e della partecipazione
Dott.ssa Romina Falaschi