



## CONSIGLIO COMUNALE

### *Deliberazione*

N. 87

del 19/09/2022

OGGETTO: **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DEGLI ARTT. 34 E 238 DELLA LEGGE REGIONE TOSCANA N. 65/2014 E S.M.I. MEDIANTE APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DENOMINATO "ECO-PARK" - RIGENERAZIONE URBANA FABBRICATO DISMESSO NEL CENTRO ABITATO DI PONTE A ELSA". APPROVAZIONE DEFINITIVA**

L'anno 2022 il giorno 19 del mese di Settembre alle ore 18:36 previa osservanza delle formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di prima convocazione, presieduto da Mantellassi Alessio nella Sua qualità di Presidente del Consiglio e così composto:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
BARNINI BRENDA		X	D'ANTUONO MARIA CIRA	X	
MANTELLASSI ALESSIO	X		PAGNI CHIARA		X
ROVAI VIOLA	X		FABBRIZZI RICCARDO	X	
FLUVI SARA	X		POGGIANTI ANDREA	X	
FALORNI SIMONE	X		PAVESE FEDERICO	X	
MANNUCCI LAURA	X		DI ROSA SIMONA	X	
BAGNOLI ATHOS	X		CHIAVACCI GABRIELE	X	
RAMAZZOTTI ROSSANO		X	PICCHIELLI ANDREA (collegato in videoconferenza)	X	
IALLORENZI ROBERTO	X		CIONI BEATRICE	X	
GIACOMELLI LUCIANO	X		MASI LEONARDO	X	
CAPORASO ROBERTO	X		BALDI ANNA	X	
CIONI SIMONA	X		BATTINI VITTORIO		X
FARAONI ANDREA	X				

Consiglieri assegnati n° 24

Presenti n° 21 - Assenti n° 4

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge, il Segretario Generale **Dott.ssa Rita Ciardelli**.  
Scrutatori: IALLORENZI ROBERTO, CAPORASO ROBERTO, POGGIANTI ANDREA

Il Presidente del Consiglio riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio Comunale ad adottare le proprie determinazioni in merito all'oggetto.



**IL CONSIGLIO COMUNALE,**

Premesso:

Che il Comune di Empoli con propria delibera G.C. n. 73 del 27/07/2022 ha approvato il progetto definitivo denominato "ECO-PARK" - RIGENERAZIONE URBANA FABBRICATO DISMESSO NEL CENTRO ABITATO DI PONTE A ELSA", per un importo di € 5.400.00,00;

Che il progetto è inserito nei documenti di programmazione dell'Ente – Dup 2022 – 2024, come indirizzo strategico in più Missioni e programmi e nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2022 -2024;

Che il progetto risulta rappresentato nel bilancio dell'Ente ai seguenti capitoli:

Capitolo	Valore (€)	Annualità			
		2022	2023	2024	2025
E 565432 CONTRIBUTO MINISTERIALE PER RIQUALIFICAZIONE AREA PONTE A ELSA - ECOPARK - S 2784005 - 2784006	200.000,00	200.000,00			
E 542204 CONTRIBUTO PINQUA PER RIQUALIFICAZIONE AREA PONTE A ELSA - ECOPARK - S 2784008	1.800.000,00	810.000,00	395.000,00	395.000,00	200.000,00
E 594005 MUTUO CDP PER RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE ECOPARK - S 2784007 - 2933320	3.400.000,00	3.400.000,00			
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>5.400.000,00</b>	<b>4.410.000,00</b>	<b>395.000,00</b>	<b>395.000,00</b>	<b>200.000,00</b>
U 2784006 INCARICHI DI PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI ECOPARK AREA PONTE A ELSA - CONTRIB. PINQUA E 542205	200.000,00	200.000,00			
U 2784008 RISTRUTTURAZIONE RIQUALIFICAZIONE ECOPARK CONTRIB. PINQUA - E 542204	1.800.000,00	810.000,00	395.000,00	395.000,00	200.000,00
U 2922320 FPV - RISTRUTTURAZIONE E	3.400.000,00	3.400.000,00			



**COMUNE DI EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze

RIQUALIFICAZIONE ECOPARK MUTUO CDP - E 594005					
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>5.400.000,00</b>	4.410.000,00	395.000,00	395.000,00	200.000,00

Che il progetto è stato inserito all'interno del più ampio progetto dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa “*HOME in midsize cities [housing opportunities for metropolitan empowerment]*” che è stato proposto per il bando del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Dipartimento delle Infrastrutture, i Sistemi Informativi e Statistici, Direzione Generale per l'Edilizia Statale e gli Interventi Speciali, all'interno del “programma innovativo nazionale della Qualità dell'Abitare” PINQuA;

Considerato che:

- in data 21/07/2021 è stata pubblicata dal MIT la graduatoria del bando PINQuA, nella quale il progetto complessivo del Circondario Empolese Valdelsa è risultato tra quelli selezionati;
- il Ministero delle Infrastrutture e Mobilità Sostenibili (MIMS), in data 05.11.2021, ha pubblicato il Decreto n. 383 del 07.10.2021 di approvazione della graduatoria di cui al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA) ed il progetto proposto dall'Unione dei Comuni del Circondario dell'Empolese Valdelsa è risultato valutato dall'Alta Commissione e inserito nell'elenco dei progetti ammessi a finanziamento (Allegato1) per la totalità della quota richiesta, ovvero 15.000.000,00 complessivi;
- il medesimo atto ha decretato che le risorse per il programma PINQUA fanno capo ai fondi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza M5C2 Intervento 2.3. Pertanto, diversamente da quanto stabilito nel Decreto Interministeriale n. 395 del 16.09.2020 e coerentemente con le tempistiche stabilite dal PNRR, gli interventi ammessi a finanziamento dovranno essere collaudati e rendicontati entro il 31.03.2026;
- il MIMS ha individuato la Città Metropolitana di Firenze come soggetto aggregatore del finanziamento;
- in data 30 maggio 2022 è stato sottoscritto tra il Comune di Empoli e la stessa Città Metropolitana di Firenze l'accordo attuativo per la regolamentazione dei rapporti di attuazione, gestione e controllo relativi alla proposta approvata e



con il quale risultano definiti gli obblighi, le procedure di rendicontazione e di pagamento.

- Con determinazione n. 872 del 12.07.2022 è stata accertata, a seguito del finanziamento concesso con il Decreto Ministero delle Infrastrutture e Mobilità Sostenibili (MIMS) n. 383/2021 di approvazione della graduatoria di cui al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQUA), la complessiva somma di € 2.000.000,00;

Preso atto che:

- Nel R.U. vigente, l’edificio ricade in ambito B2, *Ambiti suscettibili di completamento (ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale)*, disciplinati dall’ art. 55 delle N.T.A. del R.U. - ovvero zone B ai sensi del D.M. 1444/1968, e l’area è interna ad Ambiti urbani discendenti da Piani Urbanistici Attuativi attuati, ai sensi dell’ art. 56 delle N.T.A. del R.U.. Sono ambiti di formazione recente, discendenti da PUA completati;
- la nuova destinazione urbanistica, necessaria in base alle funzioni che il progetto intende insediare, è quella degli ambiti per attrezzature e servizi di quartiere (ambiti di attrezzature e servizi) – artt. 80, 81, 84 delle N.T.A. del R.U., attualmente non prevista;

Rilevato, pertanto che trattasi di previsioni non conformi all’attuale strumentazione urbanistica, in variante al Regolamento Urbanistico;

Che la variante urbanistica si rende necessaria per conformare le previsioni urbanistiche degli atti di governo del territorio comunali alle nuove esigenze della programmazione delle opere pubbliche, finalizzate in questo caso alla rigenerazione di un immobile dismesso e fonte di degrado per il centro abitato di Ponte ad Elsa/Osteria Bianca;

Che la variante in oggetto riguarda, quindi nello specifico, una modifica alla Carta dell’ Uso del Suolo del Regolamento Urbanistico – quadrante n. 22, e non modifica invece l’aspetto normativo del R.U. (Norme tecniche di attuazione);

Visti e richiamati i vigenti strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale del Comune di Empoli e, precisamente:

- Il 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;
- La variante di minima entità al Piano Strutturale ed il 2° Regolamento urbanistico approvati con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4



novembre 2013 e divenuti efficaci con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013;

- Il Regolamento Urbanistico, da ultimo variato 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;
- la Delibera G.C. n. 213 del 24/11/2021 con la quale 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;

Dato atto:

Che 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;

Che la procedura di approvazione della variante è dettata dall’art. 34 della L.R.10 Novembre 2014 n. 65, applicabile con il combinato disposto dell’art. 238 della L.R. 65/2014;

Che, trattandosi di variante al Regolamento Urbanistico, conseguente l’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 e s.m.i, in base alla quale *“Per le modifiche di piani o programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l’effetto di variante ai suddetti piani o programmi, la procedura di VAS non è necessaria per la localizzazione delle opere”*;

Atteso:

Che il progetto dell’opera pubblica non prevede interventi su aree di proprietà privata e non è pertanto necessario attivare il procedimento di esproprio;



Che sull'area non insistono vincoli ambientali e paesaggistici o particolari salvaguardie che interessano l'intervento in oggetto;

Che l'area oggetto della variante così costituita è interna al centro abitato come definito dal Codice della Strada, e all'interno del territorio urbanizzato definito dal R.U. ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014;

Che la proposta di variante risulta coerente con gli obiettivi dell'art. 62 della L.R.10 Novembre 2014 n. 65 "Norme per il governo del territorio" in quanto persegue la finalità di migliorare le dotazioni di servizi pubblici del quartiere, e di riqualificare un'area dismessa da lungo tempo, migliorando la qualità architettonica del lotto e quindi del contesto urbano;

Che non risulta in contrasto né con la variante di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013 n°1 del 2013, né 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, né con gli obiettivi generali e disposizioni del PIT/PPR, in quanto trattasi di variante puntuale nelle cui aree non risultano operanti vincoli relativi a:

- gli "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.

Che l'area risulta già urbanizzata e quindi dotata dei principali servizi a rete necessari all'intervento (fognatura, energia elettrica, acqua), all'interno del centro abitato di Osteria Bianca;

Che è stata verificata la coerenza interna con il Piano Strutturale comunale, con il quale non sono stati rilevati contrasti;

Richiamato pertanto l'art. 34 della LRT 65/2014, che definisce la procedura per le "varianti mediante approvazione del progetto", e dispone che *"nei casi in cui la legge preveda che l'approvazione del progetto di un'opera pubblica o di pubblica utilità,*



*costituisca variante allo strumento urbanistico di pianificazione territoriale del Comune (..) l'amministrazione competente pubblica sul BURT l'avviso dell'approvazione del progetto, rende accessibili gli atti in via telematica e da contestuale comunicazione a Regione e Provincia. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione, sulle quali si pronuncia l'amministrazione. In assenza di osservazioni la variante diventa efficace dopo la pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto";*

Dato atto:

Che con Delibera n. 73 del 27.07.2022, sopra richiamata, il Consiglio comunale ha approvato il progetto definitivo denominato "ECO-PARK" - RIGENERAZIONE URBANA FABBRICATO DISMESSO NEL CENTRO ABITATO DI PONTE A ELSA" con contestuale adozione di variante urbanistica ai sensi degli artt. 34e 238 della LRT 65/2014;

Che, come dispone il citato art. 34 della LRT 65/2014, l'avviso della contestuale adozione di variante è stato pubblicato sul BURT n. 32 del 10.08.2022, con comunicazione alla regione Toscana e alla Città metropolitana di Firenze con PEC, prot. n. 53878 del 03.08.2022, nonché affissione di manifesti sul territorio comunale;

Che gli atti della variante adottata sono stati resi accessibili sul sito istituzionale del Comune;

Fatto presente che nei trenta giorni successivi alla pubblicazione dell'avviso di cui sopra non è pervenuta alcuna osservazione;

Visto il progetto definitivo denominato "ECO-PARK" - RIGENERAZIONE URBANA FABBRICATO DISMESSO NEL CENTRO ABITATO DI PONTE A ELSA", redatto dalla società di ingegneria Studioprogetti srl, composto dai documenti allegati alla deliberazione n. 73 del 27.07.2022 e non modificati;

Preso atto:

Che la variante urbanistica si compone del seguente documento, anche questo allegato alla deliberazione n. 73 del 27.07.2022 di adozione e non modificato:

- Estratto dalla tavola "Usi del suolo e modalità di intervento" n. 1.22 (nei due stati: Vigente – Modificato).

Che ai sensi del Regolamento Regionale 5/R/2020 del 30.01.2020, le indagini geologiche, idrauliche e sismiche sono state depositate alla Regione Toscana, Ufficio Genio Civile di Firenze, che ha assegnato all'istanza, in data 20.07.2022, il numero 3734 di deposito;



Che a seguito del deposito, Ufficio Genio Civile di Firenze, sottoposta la documentazione presentata a controllo obbligatorio, ha comunicato in data 11.08.2022 prot. n. 55881 l'esito positivo del controllo effettuato;

Che non sono pervenute osservazioni e, in applicazione dei disposti di cui all'art. 34 comma 1 della LRT 65/2014, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;

Ribadito che Responsabile del presente Procedimento urbanistico è il dirigente del settore III Politiche territoriali – Ing. Alessandro Annunziati;

Dato atto che si sono formati i presupposti per l'approvazione della variante in oggetto, in conseguenza delle verifiche condotte e agli effetti da essa indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio;

Richiamata la relazione del Responsabile del Procedimento – Allegato A della deliberazione n. 73 del 27.07.2022,

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 Politiche Territoriali, Ing. Alessandro Annunziati, 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 Buti Cristina, 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 n. 21

Favorevoli n. 15

Contrari n. 4 (Poggianti, Pavese, Di Rosa, Chiavacci)

Astenuti n. 2 (Picchielli, Baldi)

voti legalmente resi dai Consiglieri presenti e votanti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori ;

**d e l i b e r a**



**COMUNE DI EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze

1. Di approvare le premesse sopra esposte quali parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di dare atto che nei trenta giorni successivi alla pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT, avvenuta il 10.08.2022 nel n. 32, non è pervenuta alcuna osservazione;
3. Di approvare, ai sensi dell'art. 34 della LRT 65/2014, la variante al Regolamento Urbanistico, costituita dall'elaborato "Estratto dalla tavola "Usi del suolo e modalità di intervento" n. 1.22 (nei due stati: Vigente – Modificato)", allegato quale parte integrante e sostanziale alla DCC n. 73 del 27.07.2022 e non modificato, che consente la realizzazione del progetto denominato "ECO-PARK" - RIGENERAZIONE URBANA FABBRICATO DISMESSO NEL CENTRO ABITATO DI PONTE A ELSA", in conformità al progetto approvato con la medesima delibera consiliare n. 73 del 27.07.2022, anch'esso non modificato;
4. Di dare atto che il presente provvedimento acquista efficacia a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che da atto dell'avvenuta presente approvazione;
5. Di dare atto che il progetto dell'asilo trova copertura finanziaria ai capitoli:

Capitolo	Valore (€)	Annualità			
		2022	2023	2024	2025
E 565432 CONTRIBUTO MINISTERIALE PER RIQUALIFICAZIONE AREA PONTE A ELSA - ECOPARK - S 2784005 - 2784006	200.000,00	200.000,00			
E 542204 CONTRIBUTO PINQUA PER RIQUALIFICAZIONE AREA PONTE A ELSA - ECOPARK - S 2784008	1.800.000,00	810.000,00	395.000,00	395.000,00	200.000,00
E 594005 MUTUO CDP PER RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE ECOPARK - S 2784007 - 2933320	3.400.000,00	3.400.000,00			
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>5.400.000,00</b>	<b>4.410.000,00</b>	<b>395.000,00</b>	<b>395.000,00</b>	<b>200.000,00</b>
U 2784006 INCARICHI DI PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI ECOPARK - AREA PONTE A ELSA - CONTRIB.	200.000,00	200.000,00			



PINQUA E 542205					
U 2784008 RISTRUTTURAZIONE RIQUALIFICAZIONE ECOPARK CONTRIB. PINQUA - E 542204	E 1.800.000,00	810.000,00	395.000,00	395.000,00	200.000,00
U 2922320 FPV - RISTRUTTURAZIONE RIQUALIFICAZIONE ECOPARK MUTUO CDP - E 594005	E 3.400.000,00	3.400.000,00			
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>5.400.000,00</b>	<b>4.410.000,00</b>	<b>395.000,00</b>	<b>395.000,00</b>	<b>200.000,00</b>

6. Di dare atto che si provvederà con separata determinazione dirigenziale di approvazione del progetto esecutivo all'impegno di spesa e alla definizione del cronoprogramma
7. Di prendere atto, che per quanto previsto dall'art. 39 del D.Lgs 33/2013 e s.m.i., gli atti relativi all'approvazione in oggetto sono pubblicati nel sito web del Comune di Empoli nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente";
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 nel più breve tempo possibile tutti gli adempimenti richiesti dalla normativa di riferimento;

Con successiva votazione e con voti :

Presenti n. 21  
Favorevoli n. 15  
Contrari n. 4 (Poggianti, Pavese, Di Rosa, Chiavacci)  
Astenuiti n. 2 (Picchielli, Baldi)

legalmente resi dai Consiglieri presenti e votanti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori ;

### **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.



COMUNE DI EMPOLI  
Città Metropolitana di Firenze

Di dare atto che ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000, in conformità all'art. 6 del vigente Regolamento del Sistema Integrato dei Controlli Interni, la formazione del presente atto è avvenuta nel rispetto degli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa



**COMUNE DI EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze

Letto, confermato e sottoscritto

**Il Presidente del Consiglio**  
Mantellassi Alessio

**Il Segretario Generale**  
Dott.ssa Rita Ciardelli

