



COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Settore IV – Gestione del Territorio

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico

ai sensi degli artt. 238 e 252 ter della l.r. 65/2014

Relazione tecnica del Responsabile del Procedimento

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

Dicembre 2023

PREMESSA

La presente relazione e il Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, costituiscono allegati all'atto da adottare ai sensi dell'art. 18 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, ed è redatta e sottoscritta dal Responsabile del Procedimento per la formazione della variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico.

La presente relazione viene redatta in riferimento al procedimento di approvazione della variante, tenuto conto degli ambiti applicativi dell'art. sopra richiamato, al fine di descrivere le azioni svolte dal Responsabile del procedimento, finalizzate:

- all'accertamento e alla certificazione che il procedimento medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- alla verifica che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della l.r. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti;
- alla verifica che l'atto di governo del territorio sia corredato da una relazione tecnica, nella quale siano evidenziati e certificati in particolare:
 - i profili di coerenza con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
 - i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati;
 - il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
 - il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4;
 - il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84;
 - il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di

attuazione di cui all'articolo 130.

La presente relazione contiene:

- 1. LA DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA**
- 2. GLI ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**
- 3. IL DEPOSITO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE, IDREAULICHE E SISMICHE PRESSO IL GENIO CIVILE**
- 4. ESITO DEL PROCESSO ISTRUTTORIO DEI CONTRIBUTI E DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTI DURANTE IL PERIODO DI PUBBLICAZIONE**
- 5. ADEMPIMENTI PER L'APPROVAZIONE**
- 6. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DELIBERA DI APPROVAZIONE**
- 7. ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ E COERENZA**

LA DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA

Il Comune di Empoli è dotato di Piano Strutturale, approvato con delibera del Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43. Successivamente, con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013, sono stati approvati una variante di minima entità al Piano Strutturale del 2000 ed il 2° Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Empoli.

Il 24 dicembre 2018, in applicazione dei disposti di cui all'art. 55, commi 5 e 6 della l.r. 1/2005, sono scaduti i termini di validità quinquennale delle previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni degli assetti ambientali, insediativi ed infrastrutturali, nonché i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio, del Regolamento Urbanistico.

Fino al 27 novembre 2019 era consentito ai Comuni approvare varianti urbanistiche di cui all'art. 222 della l.r. 65/2014. In questo periodo transitorio quindi il Comune di Empoli ha approvato due varianti urbanistiche principali:

- Una variante al R.U. per le zone produttive, approvata con Delibere di Consiglio comunale n. 90 del 19.11.2018 e n. 33 del 10.04.2019, con contestuale variante al Piano Strutturale (di seguito "variante delle zone produttive").
- Una variante al R.U. per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della l.r. 65/2014, approvata con Delibera di Consiglio comunale n. 122 del 25.11.2019 (di seguito "variante puntuale").

L'Amministrazione ha dato nel frattempo 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, con la Delibera G.C. n.185 del 12.11.2018. Nelle date del 04.10.2021 e 01.04.2022 si sono svolte le sedute della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 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.

La redazione del nuovo Piano Operativo dovrà quindi tenere conto del Piano Strutturale Intercomunale in fase di formazione, e nel contempo si dovrà monitorare l'attuazione delle varianti al R.U. attualmente attive o in corso di approvazione.

In questa fase transitoria verso i nuovi strumenti di pianificazione comunali, il Comune può approvare varianti al R.U. e al P.S. vigenti per opere pubbliche o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 238, o per interventi industriali, commerciali, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 252 ter della l.r. 65/2014. In base a ciò sono state approvate varianti minori, localizzative per specifici interventi.

Ad aumentare la complessità della situazione pianificatoria, da ultimo si è aggiunta la proroga da parte della Regione all'efficacia dei Regolamenti Urbanistici in scadenza dal 23.02.2023 al 30.12.2023, fino al 31.12.2023 (l.r. 31/2020 come modificata dalla l.r. 47 del 29.12.2022).

Questa proroga ha modificato le esigenze dei comuni che ne sono interessati e come conseguenza questo ha allungato i tempi per la conclusione del Piano Strutturale Intercomunale, e quindi del Piano Operativo, portando alla necessità, per il comune di

Empoli, di una variante urbanistica alla pianificazione comunale vigente per alcune situazioni che richiedono di una più pronta risposta rispetto ai tempi attualmente stimabili per il Piano Operativo. Queste esigenze riguardano da una parte le attività produttive (nel senso ampio del termine: industriali, commerciali, direzionali e di servizio), dall'altra le opere pubbliche o le opere private di interesse pubblico, al fine di non penalizzare lo sviluppo del territorio in questa fase transitoria.

In base a tali considerazioni, l'amministrazione ha deliberato di procedere alla redazione della presente variante con delibera di Giunta Comunale n. 73 del 10/05/2023, avente ad oggetto: "Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigenti ai sensi dell'art. 238 e 252 ter della L.R.T. 65/2014. Definizione degli obiettivi, individuazione delle azioni e dei criteri di ammissibilità delle istanze e mandato all'Ufficio Urbanistica di procedere all'avvio della Variante".

La variante è stata poi avviata con Delibera di Giunta Comunale n. 89 del 29/05/2023, sia ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/2014 sia ai sensi dell'art. 23 della l.r. 10/2010 per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Contestualmente all'avvio del procedimento è stata richiesta alla Regione l'attivazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della l.r. 65/2014, da effettuare in merito a quattro delle previsioni (previsioni n. 1, n. 6, n. 7 e n. 12) che la variante intende perseguire e che si trovano al di fuori del territorio urbanizzato definito nel R.U., e che non avranno destinazione agricola a seguito della presente variante.

L'esito della Conferenza di Copianificazione, svoltasi in data 13/07/2023, è stato positivo con prescrizioni come illustrato al capitolo dedicato nella "Relazione tecnico illustrativa di variante".

In merito alla presente variante, anche a seguito di confronti con l'Autorità Competente di VAS (Pianificazione Strategica della Città Metropolitana di Firenze), si è ritenuto opportuno procedere direttamente con la procedura di VAS, senza passare prima per la verifica di assoggettabilità, in considerazione sia di aspetti funzionali (riduzione delle tempistiche) che sostanziali (rilievo ambientale di alcune previsioni).

Contestualmente all'avvio del procedimento è stata quindi avviata la procedura di VAS, ai sensi dell'art. 23 della l.r. 10/2010, allegando il Documento Preliminare della Valutazione Ambientale Strategica (art. 23 della l.r. 10/2010), redatto dall'Arch.

Gabriele Banchetti. In tale fase sono stati richiesti i contributi di VAS ai sensi degli artt. 18, 19, e 20 della l.r. 10/2010, agli enti territoriali competenti e ai soggetti competenti in materia ambientale.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 05/09/2023 sono stati adottati la variante urbanistica, il Rapporto Ambientale e la sintesi non tecnica redatti ai sensi dell'art 8 comma 6 della l.r. 10/2010. Con tale delibera si è proposta anche l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità per le aree che non risultano già di proprietà dell'Amministrazione e sono contenute in alcune previsioni di variante.

Il vincolo preordinato all'esproprio decorrerà a partire dall'efficacia della presente variante, ai sensi dell'art. 9 del DPR 327/2001, per cui è stato pubblicato apposito avviso in data 26/07/2023.

GLI ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

La formazione della presente variante urbanistica è soggetta al procedimento di Valutazione Ambientale (V.A.S.), ai sensi dell'articolo 14 della l.r.n.65/2014 e s.m.i., e della l.r. n. 10/2010, nonché del D. Lgs. n. 152 del 03.04.2006, le quali individuano l'Autorità Proponente, l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente, quali soggetti coinvolti nel procedimento di V.A.S., che nel presente procedimento sono: il Consiglio Comunale, quale Autorità Procedente, il Settore IV Gestione del Territorio, quale Proponente e la Città Metropolitana di Firenze, quale Autorità Competente, quest'ultima in forza di specifica convenzione con la stessa stipulata in data 16.03.2021;

L'autorità competente svolto l'attività tecnico istruttoria, valutando tutta la documentazione presentata, le osservazioni e i contributi relativi alla procedura di VAS, pervenuti a seguito della consultazione di cui all'art. 25 della l.r. 10/2010 e a lei trasmessi. A termine di tale attività, l'autorità competente, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 26 della l.r. 10/2010, mediante atto dirigenziale n.3398 del 11/12/2023.

Le osservazioni e i contributi recepiti per la procedura di VAS, sono citati e allegati

nell'atto finale dell'Autorità competente.

IL DEPOSITO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE PRESSO IL GENIO CIVILE

Le indagini geologiche, idrauliche e sismiche sono state depositate al competente Ufficio del Genio Civile di Firenze della Regione Toscana, che ha assegnato all'istanza, in data 04/09/2023 il n. di deposito 3788 di repertorio.

In data 31/10/2023 con prot. n. 79424 è pervenuta da parte dell'ufficio tecnico del Genio Civile la comunicazione della valutazione tecnica positiva sugli studi effettuati, per cui si sono formati i presupposti per l'approvazione della Variante urbanistica.

Per la previsione n. 1 - Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio - Scheda Norma 12.13, con la comunicazione di cui sopra, è prescritta la fattibilità condizionata alla conclusione con esito positivo del procedimento di modifica del reticolo idrografico di cui alla l.r. 79/2012, identificato con i codici MV36120 e MV36121.

ESITO DEL PROCESSO ISTRUTTORIO DEI CONTRIBUTI E DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTI DURANTE IL PERIODO DI PUBBLICAZIONE

A seguito dell'adozione della Variante (delibera C.C. n. 61 del 05/09/2023), in data 06/09/2023 è stato pubblicato all'albo on line l'avviso pubblico di cui all'art. 25 comma 1 della l.r. 10/2010 e depositata presso l'autorità procedente e competente tutta la documentazione. Lo stesso giorno con prot. n. 64978 è stata data comunicazione all'autorità competente, ai soggetti competenti in materia ambientale e agli uffici degli enti territoriali interessati dalla proposta di variante. Con il prot. n. 64957, tutta la documentazione è stata altresì trasmessa alla Regione Toscana, alla Città Metropolitana di Firenze e ai comuni di Vinci, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino e Capraia e Limite in attuazione dell'art. 19 comma 1 della l.r.65/2014.

In data 13/09/2023 è stato pubblicato sul BURT n. 37, parte II, l'avviso di adozione della variante e del vincolo preordinato all'esproprio con dichiarazione di pubblica utilità.

La deliberazione di adozione e i relativi atti tecnici sono stati depositati presso il Servizio

Urbanistica per sessanta giorni consecutivi complessivi, decorrenti dal giorno di pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT, e precisamente dal 13/09/2023 al 13/11/2023.

A conclusione del periodo di pubblicazione sono pervenute n. 16 osservazioni e contributi, di cui:

- n. 8 osservazioni al procedimento urbanistico e 2 al procedimento espropriativo;
- n. 1 osservazione al procedimento urbanistico e di VAS;
- n. 1 osservazione di Ente in merito al procedimento di VAS;
- n. 2 osservazioni al procedimento di VAS pervenute oltre i termini previsti per la presentazione delle osservazioni;
- n. 1 contributo di Ente in merito al procedimento di VAS;
- n. 1 contributo di Ente al procedimento urbanistico.

Inoltre si ricorda che un'osservazione al procedimento espropriativo è pervenuta in data 21/08/2023 con prot. n. 61420 nel periodo di pubblicazione dell'avviso pubblico di tale procedimento, con la possibilità di formulare osservazioni per 30 giorni a decorrere dal 26/07/2023 fino al 25/08/2023. Tale osservazione (uguale a quella trasmessa nella fase successiva delle osservazioni) viene controdedotta unitamente alle osservazioni pervenute in merito alla procedura urbanistica.

Protocollo	Soggetto	Procedimento
70841 del 28.09.2023	Innocenti e altri	Oss. Procedura di esproprio
61420 del 21.08.2023 70889 del 03.10.2023	Panicacci (oss. con stesso contenuto inviato due volte)	Oss. Procedura di esproprio
76203 del 18.10.2023	Arpat	Oss. Procedura di VAS
76383 del 19.10.2023	Cabel – Computer Gross	Oss. Procedura Urbanistica
76997 del 20.10.2023	Comitato Trasparenza per Empoli	Oss. Procedura di VAS ed Urbanistica

78149 del 25.10.2023	Regione Toscana – dir. VAS	Procedura di VAS -Contributo ai sensi dell'art. 33, c.2 della LRT 10/2010
79778 del 02.11.2023	Empoli F.C.	Oss. Procedura Urbanistica
82293 del 10.11.2023	Unicoop	Oss. Procedura Urbanistica
82324 del 11.11.2023	D'Anzi	Oss. Procedura Urbanistica
82326 del 11.11.2023	D'Anzi	Oss. Procedura Urbanistica
82327 del 11.11.2023	D'Anzi	Oss. Procedura Urbanistica
82463 del 13.11.2023	Regione Toscana – Vari settori	Contributi ai sensi dell'art. 53 della LRT 65/2014
82477 del 13.11.2023	Comitato Trasparenza per Empoli	Oss. Procedura di VAS (fuori termine)
82478 del 13.11.2023	Comitato Trasparenza per Empoli	Oss. Procedura di VAS (fuori termine)
82502 del 13.11.2023	Meacci e altri	Oss. Procedura Urbanistica

Tra le 8 osservazioni alla procedura urbanistica, rientra l'osservazione formulata dall'ufficio per la correzione di alcuni refusi e meri errori materiali contenuti all'interno di alcuni elaborati.

ADEMPIMENTI PER L'APPROVAZIONE

ESAME DELLE OSSERVAZIONI

Tutti i contributi e le osservazioni, relativi al procedimento urbanistico, pervenute nei termini (n.12) sono state tempestivamente trasmesse al tecnico incaricato, l'Arch. Giovanni Parlanti, e istruite dal competente Servizio Urbanistica. Le 3 osservazioni relative al procedimento espropriativo sono state trasmesse al Servizio Espropri e Patrimonio, mentre le 5 osservazioni relative al procedimento di VAS sono state trasmessi all'autorità competente in applicazione dell'art. 26 della l.r. 10/2010, al fine di consentire alla stessa di svolgere le attività tecnico istruttorie e la valutazione delle

osservazioni e dei contributi pervenuti ed esprimere il proprio parere motivato entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui all'art. 25 comma 3 della LRT 10/2010.

In merito alla procedura urbanistica, al fine di facilitare l'attività istruttoria ed evitare valutazioni non omogenee rispetto a richieste similari, le osservazioni e i contributi sono stati scomposti, ove necessario, in più punti osservazione.

Nella formulazione delle controdeduzioni circa il non accoglimento, l'accoglimento o il parziale accoglimento sono stati formulati i seguenti criteri:

- i pareri espressi circa il non accoglimento, l'accoglimento o il parziale accoglimento sono stati formulati in alcuni casi per punti osservazione;
- la proposta finale dell'ufficio relativa a ciascuna osservazione rappresenta una valutazione sostanziale dei pareri espressi per ciascun punto osservazione, ove presenti;
- il criterio utilizzato per la proposta finale relativa all'osservazione è quello sostanziale; la presenza anche di un solo punto osservazione parzialmente accolto o respinto rende la proposta finale "di parziale accoglimento";

In sintesi, delle n. 12 osservazioni e contributi presentati per la procedura urbanistica, ne risultano:

- n. 4 accolte;
- n. 3 parzialmente accolte;
- n. 3 non accolte;
- n. 2 non pertinenti.

Per ciascun contributo, osservazione e punto-osservazione, si è elaborato una sintesi dei contenuti e della relativa controdeduzione (Allegato F).

Relativamente alle osservazioni che riguardano aspetti relativi alla Valutazione Ambientale Strategica, l'Autorità competente in materia di VAS ha svolto la propria

attività tecnica-istruttoria, ed espresso il proprio parere, in base ai disposti dell'art. 26 della L.R. 10/2010. In merito alle sopradette osservazioni oltre che sul resto della documentazione inviata, l'Autorità competente ha espresso parere favorevole mediante Atto Dirigenziale n. 3398 del 11.12.2023.

Le osservazioni e i contributi pervenuti in merito alla procedura di VAS sono riportati e controdedotti dall'Autorità Competente all'interno del Parere Motivato. Il recepimento dei contenuti espressi all'interno di tale documento, trovano riscontro nei seguenti elaborati: Dichiarazione di Sintesi, Schede Norma, Norme Tecniche di Attuazione.

Tutte le osservazioni sono sottoposte all'esame delle competenti Commissioni Consiliari.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DELIBERA DI APPROVAZIONE

- All. B – Parere definitivo Autorità Competente Città Metropolitana;
- All. C – Dichiarazione di Sintesi;
- All. D – Relazione del Responsabile del Procedimento;
- All. E – Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione;
- Relazione tecnico illustrativa;
- Album delle aree oggetto di variante (estratto sovrapposto/modificato relativo ai PUA 3.1, PUC 14.5 e PUA 12.13)
- Dimensionamento di variante (stato sovrapposto e modificato)
- Tavola di localizzazione degli interventi
- Tavola 1 Usi del Suolo e modalità di intervento Quadranti 3-5, 9,11-13, 16, 18-23, 29 - 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione (estratto degli articoli 35 e 108 nella versione sovrapposto e modificato)
- Norme Tecniche di Attuazione (Integrale modificato)
- Schede Norma (stato sovrapposto e modificato)
- Elaborati della Valutazione ambientale strategica (VAS) : All. A Schede di valutazione Empoli, 13.12.2023

**Il Responsabile del Procedimento
(Ing. Alessandro Annunziati)**

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ E COERENZA

Il sottoscritto Ing. ALESSANDRO ANNUNZIATI, Dirigente del Settore IV Gestione del Territorio del Comune di Empoli, in qualità di Responsabile del Procedimento per la formazione e approvazione della Variante urbanistica al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli,

VISTA la documentazione predisposta e la completezza degli atti;

ATTESTA E CERTIFICA

- che il procedimento per l'approvazione della variante denominata "Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 238 e 252 ter della l.r. 65/2014" si è formata nel rispetto della L.R. 65/2014 e delle Norme legislative e dei Regolamenti vigenti;
- che l'atto di governo del territorio è corredato della Relazione Tecnica (denominata "Relazione tecnico-illustrativa della variante") ai sensi dell'art. 18 comma 2 della L.R. 65/2014;
- che la Relazione Tecnica di cui al punto precedente motiva la riconducibilità della variante alla fattispecie prevista degli artt. 238 e 252 ter della l.r. 65/2014 con il procedimento di cui all'art. 17 e seguenti;
- che la variante risulta coerente con i vigenti strumenti di pianificazione sovraordinata regionale (PIT) e provinciale (PTCP);
- che risultano adempiuti gli obblighi relativi al rispetto del Regolamento Regionale 5/R/2020, in materia di deposito e controllo delle indagini geologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche;
- che risultano adempiti gli obblighi relativi al rispetto della l.r. 10/2010 in materia di Valutazione Ambientale Strategica;
- che risultano adempiti gli obblighi relativi alla partecipazione nelle forme e modi stabilite dal Garante dell'informazione e della partecipazione.

Adempimenti successivi all'approvazione

L'approvazione della Variante dovrà avvenire secondo quanto stabilito dall'art. 19 della

l.r. 65/2014 da parte del Consiglio comunale.

La Delibera di Approvazione verrà tempestivamente comunicata alla Regione Toscana e alla Città metropolitana di Firenze e ai comuni territorialmente interessati all'avvenuta approvazione trasmettendo ad essi anche i relativi atti e documenti allegati.

Dopo l'avvenuta trasmissione, il Comune procede alla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT e al deposito del provvedimento approvato per un periodo pari a trenta giorni dalla data di pubblicazione.

La Variante diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT.

In merito alla procedura di VAS, ai sensi dell'art. 28 della l.r. 10/2010 la decisione finale relativa la procedimento, costituita dal provvedimento di approvazione del piano, dal parere motivato e dalla sintesi, è pubblicato sul sito istituzionale del proponente, dell'autorità procedente e dell'autorità competente, con l'indicazione della sede ove è possibile prendere visione del piano e del rapporto ambientale. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano è pubblicato sul BURT a cura dell'amministrazione.

Empoli, 13.12.2023

Il Responsabile del Procedimento
(Ing. Alessandro Annunziati)