Comune di Empoli

Settore III Politiche Territoriali

Servizio Urbanistica

ALLEGATO A

PROPOSTA DI 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". Adozione

RELAZIONE TECNICA

DEL

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

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

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

PREMESSA

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

La presente relazione è redatta in merito al procedimento di variante al Regolamento Urbanistico mediante approvazione del progetto definitivo denominato *"Ecopark"- rigenerazione urbana del fabbricato dismesso nel centro abitato di ponte ad Elsa*.

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

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, tra cui la L.R. n. 65/2014;

- a verificare i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni, e di coerenza interna con il Piano Strutturale;

- ad accertare il rispetto delle disposizioni del Titolo V della L.R. n. 65/2014 e del regolamento di attuazione d.p.g.r. 32/R/2017;

- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione del procedimento, assicurando l'acquisizione degli eventuali pareri richiesti dalla legge.

La presente relazione contiene:

ELEMENTI DEL PROGETTO DELL'OPERA PUBBLICA....2
OBIETTIVI DELLA VARIANTE URBANISTICA....3
CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA....3
VERIFICHE DI COERENZA E COMPATIBILITA'....3
IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO SEGUITO....5
ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA V.A.S....5
IL DEPOSITO DELLE INDAGINI....6
LA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DELIBERA DI ADOZIONE....6
ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA....7

ELEMENTI DEL PROGETTO DELL'OPERA PUBBLICA

Il progetto dell'opera pubblica in esame prevede la riqualificazione di un isolato dismesso da tempo, per destinarlo a servizi pubblici a scala di quartiere. Il complesso immobiliare, attualmente costituito solo dalla struttura e pochi tamponamenti, verrà demolito quasi completamente e ricostruito di minori dimensioni. Gli spazi pubblici che il progetto prevede di insediarvi sono:

1. Biblioteca (Sala Lettura e Punto Prestito)
2. Servizio sanitario di prelievo
3. Ludoteca

4. Spazi per associazioni e organizzazioni no profit

A corredo di queste attività ci saranno spazi di servizio, come una caffetteria a piano terra e il parcheggio al piano interrato, per soddisfare le necessità di parcheggio dell'immobile e delle sue attività (ai sensi dell' art. 15 e 16 delle N.T.A. del R.U.).

Si rimanda alle tavole del progetto definitivo per un maggior dettaglio.

L'intervento da un punto di vista edilizio si configura come ristrutturazione edilizia ricostruttiva dell'immobile dismesso, che era stato ultimato ai fini volumetrici.

In merito alla conformità urbanistico-edilizia del progetto, si prende atto delle due tavole del progetto definitivo relative alle verifiche urbanistico-edilizie; in particolare nella seconda tavola si evidenzia come le distanze dai fili stradali dell'edificio di progetto rispettino quelle della originaria concessione edilizia dell'immobile, la C.E. n. 131/1998.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE URBANISTICA

Il Servizio Urbanistica ha predisposto la presente variante 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.

CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

La variante urbanistica si rende necessaria in quanto attualmente 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. Inoltre 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 di cui al paragrafo precedente 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..

La variante in oggetto quindi riguarda 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).

VERIFICHE DI COERENZA E COMPATIBILITA'

Il procedimento relativo all'adozione della Variante al RU si deve formare nel rispetto della legge regionale ed in coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale.

I principali riferimenti normativi ed atti della pianificazione regionale di riferimento per le verifiche di coerenza e compatibilità della variante in oggetto sono i seguenti:

- Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio";

- PIT con valenza di piano paesaggistico, approvato con D.C.R. n.37 del 27.03.2015 con particolare riferimento alla Disciplina d'uso della scheda di Ambito n. 5 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore".

- DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R;

- variante di adeguamento del PTCP approvata con D.C.P. n.1 del 10/01/2013 (BURT n.11 del 13/03/2013);

- Piano Strutturale comunale, approvato con Delibera del C.C. n. 43 il 30 marzo 2000, efficace dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale delle Regione Toscana n. 18 del 3 maggio 2000, e successivamente modificato con due varianti, l'ultima delle quali approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.90 del 19/11/2018.

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.

La variante 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 n°1 del 2013.

Per quanto attiene la verifica della conformità al PIT, si ritiene che la variante proposta non sia in contrasto con gli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR relativi alla disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nè 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.

La variante quindi non necessita della Conferenza Paesaggistica per adeguamento al PIT, ai sensi dell'art. 4 dell'Accordo tra Ministero e Regione Toscana ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014 e art 21 della Disciplina di PIT-PPR.

Inoltre, 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.

È stata verificata la coerenza interna con il Piano Strutturale comunale, con il quale non sono stati rilevati contrasti, e non è necessario procedere con variante al P.S..

In termini di fattibilità tecnica dell'intervento, in base alla Relazione di fattibilità geologica, idraulica, sismica di supporto alla variante, si dà atto di quanto segue:

- Per la pericolosità geologica e geomorfologica, l'area d'intervento è classificata dal Regolamento Urbanistico comunale (2013) come G3 - pericolosità geologica elevata, ai sensi del regolamento n. 53/r/2011
- Per la pericolosità idraulica, il P.G.R.A. approvato nel 2016 e vigente nell'area attribuisce una pericolosità bassa, pari a P1; mentre il Regolamento Urbanistico comunale (2013) indica una pericolosità idraulica media - I2 ai sensi del regolamento n. 53/r/2011
- Per la pericolosità sismica, il Regolamento Urbanistico comunale (2013) indica una pericolosità sismica locale media - S2 ai sensi del regolamento n. 53/r/2011.

Si rimanda alla Relazione di cui sopra per le indagini.

Il progetto, prevedendo la demolizione del fabbricato esistente e la ricostruzione mantenendone inalterato lo sviluppo del piano interrato. e non presentando infiltrazioni di acqua di falda evidenti, non produrrà modifiche alla circolazione freatica superficiale rispetto a quanto già in essere; si raccomanda comunque un'idonea impermeabilizzazione del livello interrato.

IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO SEGUITO

Il Comune di Empoli è dotato di Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con delibera C.C. n. 72 del 4/11/2013.

Il Regolamento Urbanistico è stato da ultimo variato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 25/11/2019 "Variante per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014", sottoposta Valutazione Ambientale Strategica, con parere favorevole espresso dall'autorità competente in data 13.11.2019. In occasione di questa variante è stato definito il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dall'art. 224 della L.R. 65/2014.

Con Delibera G.C. n. 213 del 24/11/2021 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, la procedura di VAS ai sensi dell'art. 23 della l.r. 10/2010 e la procedura di conformazione al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT.

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

La procedura di approvazione della variante è dettata dall'art. 34 della L.R. n. 65/2014, in quanto si tratta di una variante che deriva dall'approvazione di un' opera pubblica, ai sensi dell'art. 19 comma 2 del D.P.R. n. 327/2001.

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA V.A.S.

Si evidenzia che, trattandosi di variante al Regolamento Urbanistico conseguente all'approvazione di progetto di un'opera pubblica attraverso variante semplificata ex art. 34 della L.R. 65/2014, ai fini della verifica di assoggettabilità della variante alla Valutazione Ambientale Strategica ricorr**e** la condizione di cui all'art. 6 comma 1 bis della L.R. 10/2010 e s.m.i, in base alla quale "*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", per cui la procedura di VAS non è necessaria.

IL DEPOSITO DELLE INDAGINI

Ai sensi della L.R. 65/2014 e del regolamento di attuazione d.p.g.r. 5/R/2020, la proposta di variante è stata depositata al competente Settore Regionale del Genio Civile - Valdarno Superiore, che ha assegnato all'istanza, in data 20.07.2022, il numero 3734 di deposito. Le indagini depositate risultano soggette a controllo obbligatorio.

LA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DELIBERA DI ADOZIONE

Gli elaborati costituenti la variante ai sensi dell'art. 34 della L. R. 65/2014, oltre al progetto definitivo dell'opera pubblica, sono i seguenti:

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

Allegato 2) Elaborato urbanistico: Estratto dalla tavola "Usi del suolo e modalità di intervento" n. 1.22 del RU (nei due stati: Vigente – Modificato).

Allegato 3) Elaborati degli studi geomorfologici e idraulici

a- Relazione geologica e allegati

b- schede per il deposito (Moduli 1-5)

c- protocollo di deposito

Empoli, 20/07/2022

Il Responsabile del Procedimento

(Ing. Alessandro Annunziati)

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA

Il sottoscritto Ing. Alessandro Annunziati, in qualità di "Responsabile del Procedimento" della procedura di adozione della variante al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 34 e 238 della L.R. 65/2014 e s.m.i., mediante approvazione del progetto definitivo denominato " Eco-park"- rigenerazione urbana di fabbricato dismesso nel centro abitato di ponte ad Elsa,

DATO ATTO CHE:

- il Comune di Empoli è dotato di Piano Strutturale approvato con Del. Cons.Com. n. 43 del 30/03/2000, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 03/05/2000;

- con Delibera C.C. n. 72 del 04/11/2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale ed il 2° Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, divenuti efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24/12/2013;

- con Delibera C.C. n. 49 del 20/06/17 è stata approvata in via definitiva la variante a carattere redazionale al R.U., divenuta efficace decorsi 15 giorni dalla pubblicazione sul BURT n. 32 del 9/08/17;

- con Delibera C.C. n. 122 del 25/11/2019 è stata approvata in via definitiva la "Variante per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014";

- con Delibera G.C. n. 213 del 24/11/2021 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014;

- non si ravvisano contrasti con le disposizioni degli strumenti gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;

- la documentazione a corredo della Variante è sostanzialmente completa per sottoporla agli organi competenti per la sua adozione;

- in relazione alla proposta di variante al Regolamento Urbanistico si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte sulla proposta, che è stata opportunamente vagliata;

- la variate è coerente al Piano Strutturale comunale vigente;

- il procedimento previsto per l'approvazione della variante è quello semplificato dell'art. 34 della L.R. 65/2014.

VISTA la documentazione predisposta e la completezza degli atti;

ATTESTA E CERTIFICA

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

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

- che risultano adempiuti gli obblighi relativi al rispetto della Legge Regionale 10/2010 in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

Empoli, 20/07/2022

Il Responsabile del Procedimento

(Ing. Alessandro Annunziati)