



CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione

N. 73

del 14/11/2023

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL NUOVO SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI CUI ALLA SCHEDA NORMA 7.1, IN SOSTITUZIONE DI QUELLO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.30 DEL 10/04/2019

L'anno 2023 il giorno 14 del mese di Novembre alle ore 19:00 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	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° 23 - Assenti n° 2

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge, il Segretario Generale **Dott.ssa Rita Ciardelli**.
Scrutatori: ROVAI VIOLA, MANNUCCI LAURA, BATTINI VITTORIO

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 è dotato di 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;

Che con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale ed al 2° Regolamento urbanistico, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013;

Che il Regolamento Urbanistico contiene la previsione del Piano Attuativo di iniziativa privata di cui alla Scheda norma n. 7.1 - U.T.O.E. n° 7 "L'espansione lineare Corniola - Pozzale - Case Nuove" Zona territoriale omogenea B (di seguito indicato con il termine "PIANO ATTUATIVO");

Che la Società Immobiliare Elsana srl (da ora in avanti indicata come "SOGGETTO ATTUATORE"), in qualità di proprietaria, ha presentato in data 10/05/2017, con istanza registrata al Protocollo Generale del Comune di Empoli al numero 28851, il Piano Urbanistico Attuativo denominato "I Cappuccini", individuato nel secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli nella Scheda Norma 7.1, con contestuale variante semplificata al RU ai sensi dell'art. 30 della LRT 65/2014;

Che il SOGGETTO ATTUATORE ha richiesto l'autorizzazione a lottizzare a scopo edilizio i terreni di sua proprietà, aventi una Superficie Territoriale risultante da rilievo planimetrico di mq. 28.881,73, compresi nel comparto delimitato da Via Dei Cappuccini a Nord, Via Salaiola ad Est, Via Bottego ad Ovest, terreno di altra proprietà a Nord;

Che il Consiglio Comunale di Empoli, con propria Deliberazione n. 86 del 25/10/2018, divenuta esecutiva ai sensi della legge, ha adottato il PIANO ATTUATIVO e la contestuale variante semplificata al RU presentati dal SOGGETTO ATTUATORE, nonché lo Schema di Convenzione;

Che il PIANO ATTUATIVO e la contestuale variante semplificata al RU sono stati definitivamente approvati con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 10/04/2019, secondo le procedure di cui all'Art. 32 della L.R. 65/2014 e sono divenuti efficaci dalla pubblicazione sul BURT, avvenuta in data 22.05.2019, nel bollettino n. 21;

Che, ai sensi dell'Art. 32, comma 4 della L.R. 65/2014, la sopracitata deliberazione con i relativi allegati è stata trasmessa alla Regione Toscana;

Rilevato altresì:



Che il PUA e la variante hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della LRT 65/2014 e non comportano varianti al piano strutturale;

Che detta variante non ha comportato modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, perché si ascrive nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010, in quanto variante di carattere redazionale coerente con la disciplina generale del vigente R.U., già sottoposto a VAS;

Che in conformità ai disposti di cui all'art. 5 comma 3ter della LRT 10/2010, l'autorità procedente ha richiesto all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, al fine di verificare che tale variante non comporti impatti sull'ambiente, trasmettendo in data 30/07/2018 Prot. n. 52839 all'autorità competente una relazione motivata;

Che l'autorità competente in materia di VAS, individuata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 24 ottobre 2016 nell'Ufficio alta professionalità pianificazione territoriale, strategica e sviluppo economico della Direzione generale della Città Metropolitana, con atto del 22 agosto 2018, prot. n. 39258, ha ritenuto che l'intervento proposto non comporti impatti sull'ambiente e che, pertanto, possa essere escluso dal procedimento di VAS, ricorrendo le condizioni per lo svolgimento di una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata in conformità ai disposti di cui all'art. 5 comma 3 ter della LRT 10/2010;

Che il PUA ha comportato l'imposizione di vincolo espropriativo in attuazione dei disposti di cui all'art. 108 della LRT 65/2014 e 11 del DPR 327/2001, a decorre dall'efficacia dell'atto, ovvero dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del PUA;

Che il PIANO ATTUATIVO prevede a totale cura e spesa del SOGGETTO ATTUATORE:

- la realizzazione e cessione gratuita di opere di urbanizzazione primaria;
- la realizzazione e cessione gratuita di opere di urbanizzazione secondaria, consistenti in un'unità immobiliare di 150 mq. di Superficie Utile Lorda da destinarsi ad attrezzatura di quartiere e un'unità immobiliare di 100,00 mq di SUL, entrambi all'interno di un più ambito immobile da destinare, tra l'altro, a Edilizia residenziale convenzionata e la realizzazione e cessione gratuita dell'area oggetto di piano di bonifica con sistema naturale di phytoremediation di 4988.51 mq. da destinarsi a Verde di quartiere;

Preso atto:

Che in data 07.11.2023 con prot. n. 81411 è stata inoltrata dal SOGGETTO ATTUATORE una richiesta di modifica della bozza di convezione approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 30 del 10.04.2019;

Che con tale richiesta il SOGGETTO ATTUATORE ha proposto all'A.C. una diversa modalità di attuazione del PIANO ATTUATIVO, strutturata per stralci funzionali, non



previsti nello schema di convenzione approvato, in applicazione dei disposti di cui all'art. 109, comma 3 della legge regionale Toscana n. 65 del 10 novembre 2014;

Che nello specifico il SOGGETTO ATTUATORE chiede che il PUA venga attuato in due stralci funzionali, così modulati:

Nel primo stralcio funzionale, il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a realizzare e, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione di interesse pubblico, a realizzare e cedere:

1. l'ampiamiento della viabilità pubblica di Regolamento Urbanistico dell'attuale Via del Convento e la viabilità pubblica di progetto urbanistico di collegamento tra la viabilità di Via del Convento ed il Parcheggio Pubblico, complete ognuna di marciapiedi e di idonei raccordi alle viabilità esistenti (Via Salaiola e Via Bottego), e il tracciato delle piste ciclabili indicate nella tav. n. 06 - ciclabili n. 5 di mq 205,26 en. 6 di mq 337,67, per una superficie complessiva di circa mq. 2.771;
2. il parcheggio pubblico di previsione, per una superficie complessiva di circa mg 1.324;
3. il verde pubblico attrezzato di previsione, per una superficie complessiva di circa mq 3.570, completo in ogni parte e secondo la suddivisione tra la porzione principale e quelle di collegamento, comprensivo del tracciato della pista ciclabile indicata nella tav. n. 6 ciclabile n. 4 di mq 571,73;
4. il tracciato della pista ciclabile n. 3 di mq 66,82, esterno al verde pubblico;
5. la strada di progetto privata (con esclusione della racchetta di raccordo finale), necessaria a garantire l'accessibilità degli immobili privati ricadenti nelle aree indicate al ni 1,2,3 e 4 nella tav. 08;
6. gli immobili privati di edilizia libera ricadenti nelle aree indicate al n. 1,2,3 (limitatamente agli edifici 10,11 e 12) e 4 nella tav. 08, con tipologia "A" di cui alla tav. 07 dal Numero 1 al 12, per una SUL complessiva di mg 2.742,60;

Nel secondo stralcio funzionale, il SOGGETTO ATTUATORE. si impegna a realizzare e, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione di interesse pubblico, a realizzare e cedere:

1. l'area con destinazione a verde pubblico di quartiere di previsione, attualmente rappresentata all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Terreni del COMUNE di Empoli, in giusto conto al SOGGETTO ATTUATORE, nel foglio di mappa 24 particella 167 e porzione della particella 50, per un totale di mq. 4988,51, di cui alla Tav. n. 06, comprensiva del tracciato delle piste ciclabili indicate nella tav. 06 - ciclabili n. 1 di mq 307.26 e n. 2 di mg 55,79;
2. l'immobile ricadente nell'area indicata al n. 6 nella tav. 08, all'interno del quale sono ricomprese: un'unità immobiliare di mq. 150 di SUL posta al piano terreno, destinata ad attrezzature di quartiere e un'unità immobiliare di mq. 100 di SUL, posta al primo piano, destinata ad EDILIZIA CONVENZIONATA, come indicato nella Tav. 10;
3. la racchetta di raccordo della strada di progetto privata, necessaria a garantire l'accessibilità degli. immobili privati ricadenti nelle aree indicate al n. 3 (a completamento con l'edificio 13) e 5 nella tav. 08;
4. gli immobili privati di edilizia libera ricadenti nelle aree indicate al n. 3 (a completamento con l'edificio 13 e 5 nella tav. 08, con tipologia "A" di cui alla tav. 07 dal numero 13 al numero 17, per una SUL complessiva di mq 1.142,75;



Che l'attuazione del secondo stralcio funzionale sarà subordinata al positivo collaudo e cessione delle opere di URBANIZZAZIONE. PRIMARIA previste nel primo stralcio funzionale;

Dato atto:

Che detta richiesta è motivata, in particolar modo, dalla necessità di attendere i tempi di conclusione della bonifica dell'area oggetto di piano di bonifica con sistema naturale di phytoremediation di 4988.51 mq, da destinarsi a Verde di quartiere, la cui utilizzazione edilizia, come dichiarato nell'art. 4 dello schema di convenzione è subordinata alla certificazione di avvenuta bonifica;

Che tale richiesta comporta la scrittura di una nuova e diversa bozza di convenzione, a sostituzione di quella approvata dal consiglio comunale con la deliberazione citata;

Che tutta la restante documentazione tecnica relativa al PUA già approvata, rimane invece immutata e non ha bisogno di una nuova approvazione a parte del consiglio comunale;

Che per ogni stralcio funzionale, nella bozza di convenzione, sono stati quantificati gli oneri di urbanizzazione e le opere di urbanizzazione da realizzare e saranno prestate le idonee garanzie per la loro realizzazione a regola d'arte, in conformità ai disposti di cui all'art. 109 comma 3 della LRT n. 65/2014;

Che la realizzazione delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE;

Rilevato che gli uffici competenti hanno visionato la bozza di convenzione e non hanno rilevato motivi ostativi alla realizzazione del PIANO ATTUATIVO, strutturata per stralci funzionali;

Rilevato, altresì:

Che l'attività della pubblica amministrazione deve essere finalizzata a consentire la migliore attuazione possibile del principio dello sviluppo sostenibile, per cui nell'ambito della scelta comparativa di interessi pubblici e privati connotata da discrezionalità, l'interessi alla tutela dell'ambiente deve essere oggetto di prioritaria considerazione;

Che questa Amministrazione intende facilitare quanto più possibile il recupero dell'edificato esistente e la riconversione delle aree industriali e produttive dismesse, inglobate nel tessuto urbano ed inserite nel PRB, sia che esse necessitino o meno di progetti di bonifica veri e propri;

Ravvisato pertanto l'interesse pubblico all'attuazione del Piano Attuativo e delle opere di urbanizzazione in esso comprese, anche per stralci funzionali;

Tutto quanto premesso e considerato;



Visto il nuovo schema di convenzione predisposto (allegato “A”) e l’elaborato grafico con il quale si delimitano i due stralci funzionali;

Richiamata tutta la restante documentazione progettuale allegata al PUA approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 30 del 10/04/2019 e qui non modificata;

Dato atto che il nuovo schema di convenzione e l’elaborato sopra citato sono stati sottoposti all’attenzione della competente Commissione consiliare e che si sono formati i presupposti per poter procedere alla sua approvazione in consiglio Comunale;

Ritenuto quindi di poter approvare il nuovo schema di convenzione;

Richiamate:

- La legge regionale Toscana 12 febbraio 2010, n. 10 smi;
- La legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65;
- La deliberazione di Giunta comunale di approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria

Visto 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 IV Gestione del territorio Ing. Alessandro Annunziati, che entra a far parte del presente provvedimento;

Visto il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, 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, in quanto lo stesso comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell’Ente, come certificato nell’allegato del presente deliberato dal Responsabile della Ragioneria Dott.ssa Bini Michela, che entra a far parte 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, nonché della votazione delle singole osservazioni pervenute a riguardo della variante in oggetto;

Con voti, resi dai Consiglieri presenti e votanti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori

Presenti n. 23
Favorevoli n. 15
Contrari n. 8 (Poggianti, Pavese, Chiavacci, Picchielli, Cioni B., Masi, Baldi, Battini)

(sono assenti le consigliere Pagni e Di Rosa)



d e l i b e r a

1. Di approvare le premesse sopra esposte quali parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di approvare il nuovo schema di convenzione (allegato "A"), che andrà a sostituire quello approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 30 del 10.04.2019, e l'elaborato grafico, con il quale si delimitano i due stralci funzionali;
3. Di dare atto che tutta la restante documentazione tecnica allegata al PUA approvato con la deliberazione di consiglio comunale n. 30 del 10.04.2019 rimane invariata;
4. 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" – TUEL approvato con D. Lgs.18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche e integrazioni.

Indi il Consiglio Comunale

In ragione della necessità di procedere in tempi brevi alla sottoscrizione della convenzione relativa al PUA 7.1

Con successiva votazione e con voti :

Presenti	n. 23
Favorevoli	n. 17
Contrari	n. 5 (Poggianti, Pavese, Chiavacci, Baldi, Battini)
Astenuti	n. 1 (Picchielli)

(assenti le consigliere Pagni e Di Rosa)

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.

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

