



## **CONSIGLIO COMUNALE**

### ***Deliberazione***

N. 77

del 28/07/2020

**OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO SCHEDA NORMA 12.3 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO. ART. 111 DELLA LEGGE REGIONALE TOSCANA 10 NOVEMBRE 2014, N. 65. ADOZIONE .**

L'anno 2020 il giorno 28 del mese di Luglio alle ore 18:00 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	PICCHIELLI ANDREA		X
BAGNOLI ATHOS		X	BATTINI VITTORIO		X
RAMAZZOTTI ROSSANO		X	CHIAVACCI GABRIELE		X
IALLORENZI ROBERTO	X		CIONI BEATRICE	X	
GIACOMELLI LUCIANO	X		MASI LEONARDO	X	
CAPORASO ROBERTO	X		BALDI ANNA	X	
CIONI SIMONA	X		DI ROSA SIMONA	X	
FARAONI ANDREA	X				

Consiglieri assegnati n° 24

Presenti n° 19 con il Sindaco - Assenti n° 6

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge, il Vice Segretario **Dott.ssa Cristina Buti**.

Scrutatori: IALLORENZI ROBERTO, CIONI SIMONA, MASI LEONARDO

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 numero 43 del 30 marzo 2000, successivamente variato con deliberazione del Consiglio Comunale numero 72 del 4 novembre 2013, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana numero 5 del 30 gennaio 2013.
- Che il Comune di Empoli, decorsi oltre cinque anni dalla approvazione del primo Regolamento Urbanistico ha provveduto con la deliberazione del Consiglio Comunale numero 72 del 4 novembre 2013 sopra citata ad approvare il secondo Regolamento Urbanistico (d'ora in poi RUC);
- Che con deliberazione n. 49 del 20 giugno 2017 è stata, conseguentemente, definitivamente approvata la variante a carattere redazionale al RU, divenuta efficace decorsi quindici giorni dalla pubblicazione sul BURT n. 32 del 9 agosto 2017;
- Che con Delibera del Consiglio comunale n. 90 del 19.11.2018, il Comune di Empoli ha approvato una variante urbanistica relativa alle zone produttive, che ha modificato anche le Norme Tecniche Attuative del RU riferite a dette aree;
- Che il RUC, come modificato in conseguenza della sopra richiamata variante contiene la previsione del Piano Attuativo di iniziativa privata (art. 115 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65) di cui alla Scheda Norma n. 12.3 in oggetto;
- Che l'area interessata da detta Scheda Norma 12.3 rappresenta al momento un vuoto urbano nella zona per la produzione industriale del Terrafino; è, quindi, un'area libera all'interno di un'area già urbanizzata, da attuarsi attraverso un piano di lottizzazione finalizzato alla realizzazione nuovi edifici a destinazione commerciale e direzionale;
- Che detto piano non comporta modifiche al Piano Strutturale in quanto opera all'interno delle dotazioni in esso considerate ed è conforme al RU vigente, per le aree produttive;

Ricordato che:

- ai sensi dell'art. 17 comma 2 della LRT 65/2014 *“Per gli strumenti soggetti a VAS ai sensi dell'art. 5 bis della L.R. 10/10, l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio (...) del documento preliminare di cui all'art. 23 comma 2 della L.R. 10/10”*;
- ai sensi dell'art. 7 comma 1 bis lett. b) *il procedimento di VAS si intende avviato alla data in cui l'autorità procedente trasmette all'autorità competente il documento preliminare di cui all'art. 23;*

Preso atto che:



- con nota Prot. 10629 del 05/03/2020, detto documento è stato trasmesso all'ufficio di Alta Professionalità Pianificazione territoriale, Strategica e Sviluppo Economico della Direzione Generalità della Città Metropolitana, quale Autorità Competente in materia di VAS per la decisione circa l'assoggettabilità del PUA a VAS, dando in questo modo avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS in conformità ai disposti di cui all'art. 7 comma 1bis, lett. a) della LRT 10/2010;
- la proposta in oggetto, nonostante trattasi di Piano Attuativo che non comporta variante, rientra fra quelle per le quali la preliminare verifica di assoggettabilità a VAS è specificatamente richiesta dallo Strumento Urbanistico ai sensi dell'art. 5bis comma 2 della L.R. n. 10/2010;
- con nota prot. n. 11558 del 10/03/2020, il documento preliminare è stato trasmesso dall'Autorità Competente ai seguenti soggetti:
  - Regione Toscana Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica - Opere pubbliche di interesse strategico regionale;
  - Regione Toscana Ufficio del Genio Civile;
  - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana;
  - AUSL 11 – Dipartimento Prevenzione;
  - Terna S.p.A.;
  - Toscana Energia S.p.A.;
  - Acque S.p.A.;
- Nel termine di trenta giorni dal ricevimento del documento preliminare risultano pervenuti all'Autorità Competente i contributi trasmessi da:
  - Acque S.p.A. (prot. n. 14015 del 31-03-2020);
  - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (prot. n. 15109 del 09-04-2020);
- l'Autorità Competente ha ritenuto degno di nota il contributo pervenuto da Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (prot. n. 15109 del 09-04-2020), che evidenziava la necessità di documentazione integrativa;
- a seguito di quanto sopra, l'Autorità Competente ha richiesto al Proponente, ai sensi dell'art. 22 c.4 della L.R. 10/2010, la documentazione integrativa;

Dato atto che detta documentazione è stata prodotta dal comune di Empoli ed inoltrata dall'Autorità Competente, con nota prot. n. 17847 del 05-05-2020, ad ARPAT, al fine di consentire una eventuale seconda valutazione da far pervenire entro il 30-05-2020, tenuto conto anche della sospensione dei termini dei procedimenti amministrativi indicata dal D.L. n.23 del 08-04-2020 a causa della emergenza COVID-19;



Che nel termine sopra indicato é pervenuto all'Autorità Competente da parte di ARPAT un ulteriore contributo (prot. n. 20565 del 03-06-2020);

Rilevato infine che in data 09/06/2020 è stato predisposto il rapporto istruttorio sottoscritto dall'Arch. Davide Cardi in qualità di responsabile del procedimento, che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale, in cui si da conto dei contenuti pervenuti in relazione alla proposta in oggetto nonché della possibilità di conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità, nel senso di non necessità di espletamento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), nel rispetto di una serie di prescrizioni;

Che sulla base di detto rapporto istruttorio con atto dirigenziale n. 1450 del 9 giugno 2020 (**allegato A**), l'Autorità Competente ha disposto di non assoggettare a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la variante in oggetto, sulla base delle valutazioni dettagliatamente esplicitate nel rapporto istruttorio redatto e sottoscritto dall'arch. Davide Cardi (**allegato B**), nel rispetto di determinate condizioni, tutte in questo atto richiamate;

Richiamati:

- l'art. 95 comma 11 della LRT 65/2014 che dispone che le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi di iniziativa privata perdono di efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del RU o delle sue varianti non sia stata stipulata la relativa convenzione;
- l'art. 222 c. 2ter che dispone anche oltre i cinque anni successivi restano comunque ammessi gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati;

Rilevato altresì:

Che il piano attuativo è inserito nel territorio urbanizzato, come definito dall'art. 224 della LRT 65/2014;

Che l'iter istruttorio non ha rilevato contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti;

Che 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;



Che ai sensi degli artt. 37-38 della LRT 65/2014 è stato istituito il Garante dell'informazione della partecipazione, nominato con deliberazione della Giunta comunale n. 152 del 26 settembre 2018, nella persona della dott.ssa Romina Falaschi;

Considerato:

Che la Scheda Norma 12.3 prevede come obiettivo generale il completamento dell'attuale margine urbano, anche in rapporto alla rete viaria;

Che le opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria ) richieste dalla Scheda Norma per loro natura e consistenza, sono strettamente correlate al complesso edilizio da realizzare;

Che si tratta, pertanto, di un'area pianificata dallo strumento urbanistico, mediante una Scheda norma che definisce gli elementi prescrittivi (le c.d. invarianti di progetto);

Che l'attuazione delle previsioni insediative necessita di una particolare attenzione nella progettazione e un accordo (convenzione) tra amministrazione comunale e privato per lo sviluppo del comparto;

Considerato che la convenzione:

- ha la funzione principale di specificare gli obblighi assunti dal privato in funzione del soddisfacimento di un interesse pubblico e, dunque, gli impegni necessari al completamento delle urbanizzazioni di una determinata area o al soddisfacimento degli standard;
- accede ai titoli edilizi propriamente detti in quanto necessaria ai fini del loro conseguimento;

Che le opere di urbanizzazione primaria risultano dettagliate negli elaborati tecnici allegati alla presente deliberazione;

Che le opere di urbanizzazione primaria che il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare consistono, nello specifico, in aree:

- parcheggi pubblici, per mq 3723,20, da cedere totalmente all'A.C. ;
- verde pubblico, per mq 1850,04, da cedere totalmente all'A.C.;

Che le stesse opere saranno realizzate in conformità al progetto esecutivo che sarà successivamente redatto a cura del Soggetto Attuatore, sulla base delle caratteristiche tecniche già delineate in questa sede e nel rispetto delle norme vigenti in materia di esecuzione di opere pubbliche;

Che il Soggetto Attuatore:



- è tenuto a presentare, in sede di stipula della convenzione, idonea garanzia inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- si impegna a realizzare dette opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;
- è consapevole che qualora il valore delle opere di urbanizzazione, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo approvato, sia superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, non saranno beneficiati di alcun risarcimento. Qualora, invece, si verificasse il caso contrario, dovranno provvedere ad un conguaglio monetario, in sede di rilascio dei titoli edilizi;

Che le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate su aree del Soggetto Attuatore, pertanto, non necessitano di procedure di esproprio;

Dato atto che in applicazione del paragrafo 3.11 del principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria (allegato n. 4/2 al D.Lgs. n. 118/2011):

- le entrate concernenti i permessi di costruire destinati al finanziamento delle opere a scomputo di cui al comma 2 dell'art. 16 del DPR. 380/2001, sono accertate nell'esercizio in cui avviene il rilascio del permesso e imputate all'esercizio in cui la convenzione e gli accordi prevedono la consegna e il collaudo delle opere;
- la spesa per le opere a scomputo è registrata nell'esercizio in cui nasce l'obbligazione giuridica, ovvero nell'esercizio del rilascio del permesso e in cui sono formalizzati gli accordi e/o convenzioni che prevedono la realizzazione delle opere, con imputazione all'esercizio in cui le convenzioni e gli accordi prevedono la consegna del bene.
- La rappresentazione nel bilancio di previsione di entrate per permessi di costruire destinate al finanziamento di opere a scomputo è possibile solo nei casi in cui la consegna delle opere è prevista dai documenti di programmazione;

Che la consegna delle opere di urbanizzazione primaria è prevista dopo il loro positivo collaudo da parte dell'A.C.; il collaudo avverrà a completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste in convenzione, espletate tutte e tre le fasi di realizzazione. La visita di collaudo, a seguito di specifica richiesta da parte del lottizzante, sarà eseguita non prima di nove mesi e non oltre dieci mesi dalla data di ultimazione di tutte le opere previste;

Che l'Ufficio competente provvederà a predisporre la modifica dei documenti di programmazione (DUP e Piano delle opere pubbliche) una volta avvenuto il positivo collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione realizzate dal Soggetto Attuatore a favore dell'A.C., anche ai fini della corretta rappresentazione nel bilancio di



previsione delle entrate derivanti dai permessi da costruire destinate al finanziamento di opere a scomputo;

Preso atto:

Che la superficie di verde pubblico da realizzare indicata nella scheda Norma 12.3 pari a mq 1850,04 risulta inferiore alla superficie minima di dotazione a verde prevista dalla Scheda Norma 12.3 pari a mq 3.720;

Che vi sono, di conseguenza, dotazioni di standard a verde pubblico da monetizzazione in luogo della loro realizzazione e cessione per un totale di mq 1869,96;

Tutto quanto premesso e rilevato,

Vista la relazione di accompagnamento redatta Dirigente del Settore III Politiche Territoriali – Ing. Alessandro Annunziati, in qualità di Responsabile del Procedimento (**Allegato C**);

Visto il Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 comma 2 della legge regionale 65/2014 (**Allegato D**);

Preso atto della proposta di Piano Urbanistico Attuativo redatta a cura e firma dello Studio Cerbioni e dello Studio Tecnico Baccellini di Empoli, che si compone dalla seguente documentazione, che si allega in formato elettronico alla presente deliberazione sotto la lettera “E”:

- Tav. 00 - Documentazione fotografica;
- Tav. 01 - Estratto di RU vigente – Estratto di mappa – Planimetria generale – Profili di sezione;
- Tav. 02 - Dimostrazione analitica delle superfici;
- Tav. 03 - Dimostrazione analitica delle superfici di progetto;
- Tav. 04 – Planimetria generale di progetto;
- tav. 04b – Progetto planimetria generale parcheggi permeabilità
- Tav. 05 - Planimetria generale di progetto con rete servizi e pubblica illuminazione;
- Tav. 05b – Area di pertinenza fognatura acque meteoriche
- Allegato 11b – calcolo diametro conduttore fognarie
- Tav. 06 - Sezione trasversale – Dettagli costruttivi;
- Tav. 07 - Dimostrazione Legge 13/89 parcheggio pubblico;
- Tav. 08 - Planivolumetrico di progetto;
- Tav. 09 – triangoli visibilità

Allegati:

- all. 5 Scheda norma
- all. 16 relazione generale
- all. 17 norme tecniche di attuazione



- all. 18 dichiarazione L. 13/89
- all. 18b relazione L. 13/1989
- all. 19 dichiarazione requisiti igienici sanitari
- all. 20 attestazione di compatibilità degli elaborati progettuali alle indagini geologiche
- all. 21 parere terna
- all. 22 relazione impatti acustico Terrafino
- all. 24 schema di convenzione
- all. 23a relazione completa fattibilità idraulica
- all. 23b relazione completa fattibilità geologico sismica
- all. 23c certificazione adeguatezza indagini geologiche
- all. 23d certificazione adeguatezza indagini geologiche
- all. 23e scheda di deposito completa
- all. 25 relazione studio ambientale
- all. da 26 a 29 : pareri Acque, Enel, Telecom, Toscana Energia
- all. 30a computo metrico estimativo
- all. 30b computo metrico estimativo delle opere della sicurezza
- all. 31a progetto illuminazione pubblica
- all. 31b sezione illuminazione – traliccio
- all. 32 relazione riassuntiva campo elettromagnetico

Rilevato:

Che ai sensi del Regolamento Regionale 5/R, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 30 gennaio 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 16.07.2020 il n. 3639 di deposito;

Che dette indagini risultano sottoposte a controllo a campione;

Dato atto:

Che il Piano attuativo in oggetto è stato sottoposto all'attenzione della competente Commissione consigliare;

Che si sono formati i presupposti per l'adozione del P.U.A. in oggetto, in conseguenza delle verifiche condotte e agli effetti da esso indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio, in conformità ai disposti di cui all'art. 111 della legge regionale 65/2014 "Approvazione dei piani attuativi";

Ritenuto pertanto di adottare il Piano attuativo in oggetto;

Richiamate:

- La parte seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152;



- La direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi;
- La legge regionale Toscana 12 febbraio 2010, n. 10 smi;
- La legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65;
- La deliberazione di Giunta comunale con la quale la stessa ha proposto l'adozione del presente PUA al Consiglio comunale;

Visto il parere del settore LL.PP. – servizio progettazione infrastrutture del 16.07.2020 prot. n. 44989, allegato alla presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale;

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 Cristina Buti, che entrano a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Con voti:

Presenti	19
Favorevoli	16
Contrari	2 (Cioni B., Masi)
Astenuti	1 (Baldi)

legalmente resi dai Consiglieri presenti, riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta;

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

1. Di adottare ai sensi dell'art. 111 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 il Piano Urbanistico Attuativo Scheda Norma n. 12.3, composto dagli elaborati citati in narrativa e allegati alla presente deliberazione sotto la lettera "E", redatti in formato digitale.pdf, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di approvare lo schema di convenzione relativo al Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, secondo il testo che entra a far parte integrante e sostanziale del presente atto sotto la lettera "E\_all.24";



3. Di prendere atto della relazione redatta dal Responsabile del Procedimento – Ing. Alessandro Annunziati (**Allegato C**) con la quale si accerta e certifica che il procedimento di formazione del Piano Urbanistico Attuativo si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, ed attesta la sua coerenza con gli altri strumenti di pianificazione territoriale sovra ordinati;
4. Di prendere atto del rapporto redatto dal Garante della informazione e della partecipazione - Dott.ssa Romina Falaschi (**Allegato D**), in merito alle iniziative poste in essere al fine di assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati al procedimento di formazione del piano in oggetto;
5. Di dare mandato agli uffici competenti di provvedere alla modifica dei documenti di programmazione (DUP e Piano delle opere pubbliche), una volta avvenuto il positivo collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore a favore dell'A.C, anche ai fini della corretta rappresentazione nel bilancio di previsione delle entrate derivanti dai permessi da costruire destinate al finanziamento di opere a scomputo;
6. Di dare atto che la presente deliberazione comprensiva dei relativi allegati sarà pubblicata nella sezione “Amministrazione trasparente”, sotto-sezione “Pianificazione e governo del territorio” e resa accessibile sul sito istituzionale del comune;
7. Di dare atto che la presente deliberazione, comprensiva di tutti gli allegati di cui si compone, verrà trasmessa alla Regione e alla Città Metropolitana di Firenze;
8. Di dare atto che il Piano attuativo resterà depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione sul BURT del relativo avviso e reso accessibile sul sito istituzionale del comune. Chiunque avrà facoltà di prenderne visione e presentare le osservazioni che ritenga opportune, nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT;
9. Di specificare che, decorso il termine utile per la presentazione delle osservazioni, l'Amministrazione Comunale procederà alla definitiva approvazione della variante, motivando le determinazioni assunte in merito alle eventuali osservazioni presentate;
10. 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.

Dopodiché,

### **Il Consiglio Comunale**



In ragione della necessità di concludere quanto prima la procedura di approvazione del PUA in oggetto;

Con successiva votazione e con voti :

Votanti 19

Favorevoli 18

Astenuti 1 (Baldi)

legalmente resi dai Consiglieri presenti e votanti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta;

### **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 Vice Segretario**  
Dott.ssa Cristina Buti

