



COMUNE DI EMPOLI

*Settore Politiche Territoriali
Servizio Urbanistica*

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PUA 12.3
SITO IN LOCALITÀ TERRAFINO**

Relazione tecnica del Responsabile del Procedimento

art. 33 LR 65 del 2014

Documento redatto da:
Responsabile del procedimento urbanistico

PREMESSA

La presente relazione, unitamente al rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, costituisce allegato all'atto da adottare ai sensi dell'art. 33 della L.R. 65/2014, ed è redatta nell'applicazione dell'art. 18 della stessa Legge Regionale, al fine di descrivere le azioni svolte dal Responsabile del Procedimento, finalizzate a:

- Accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- Verificare che il Piano proposto sia in piena coerenza con il Piano Strutturale e in conformità al Regolamento Urbanistico;
- Verificare la coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- Prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad esso attribuito;
- Fornire al Garante dell'informazione e della partecipazione gli elementi per consentire l'adeguata pubblicità delle scelte del soggetto istituzionale.

La presente relazione contiene:

- La descrizione dell'azione amministrativa proposta;
- Le condizioni e gli obiettivi della proposta di Piano Attuativo;
- Le risultanze del processo istruttorio;
- Gli adempimenti per l'adozione;
- La descrizione della documentazione allegata alla delibera di adozione e validazione del RDP.

La presente relazione viene redatta in riferimento al procedimento di adozione di un Piano Attuativo ex art. 107 della L.R. 65/2014, in attuazione della Scheda norma del Regolamento Urbanistico P.U.A. 12.3 in località Terrafino.

DESCRIZIONE DELL' AZIONE AMMINISTRATIVA

L'area interessata dal PUA 12.3 ricade nella U.T.O.E. n. 12 – La Piana Industriale.

L'area oggetto della proposta si trova al margine nord della zona industriale del Terrafino e in prossimità dello svincolo Empoli Ovest della superstrada FI-PI-LI, in continuità all'insediamento esistente su Via Primo Maggio. Si tratta quindi di una area libera all'interno di una zona già urbanizzata, anche se il vigente R.U. ne prevede la trasformazione mediante un progetto di Piano Attuativo.

Si tratta di una previsione di nuovo impianto già presente nel Secondo Regolamento Urbanistico, (definita dalla scheda norma 12.3 come zona D1/E con destinazione d'uso prevalente industriale/artigianale) e per la quale base era stato già presentato e approvato il PUA (Delibera Cons.Comunale. n. 31 del 09/05/2017) a cui però non è seguita la sottoscrizione della convenzione urbanistica. Nel frattempo la variante al Regolamento Urbanistico approvata con Del. 90 del 19/11/2018, definitivamente efficace a partire dal 23/02/2019, ha recepito, in seguito ad osservazione presentata dai proprietari dell'area, una modifica sostanziale della scheda norma 12.3, sostituendo la zona urbanistica omogenea D2/E in luogo della precedente D1/E (consentendo così la destinazione commerciale e direzionale in aggiunta alla industriale). Tale scelta è stata assunta dall'Amministrazione in considerazione della necessità, colmando un vuoto nelle previsioni, l'attuale margine dell'insediamento industriale/commerciale esistente del Terrafino, e come descritto nella scheda norma, negli obiettivi generali dell'intervento, viste le diverse necessità di sviluppo economico che si sono manifestate nel tempo.

La previsione del Regolamento Urbanistico prevede un comparto soggetto obbligatoriamente a Piano Attuativo di nuova edificazione (Scheda Norma PUA 12.3) finalizzato alla realizzazione di nuovi edifici, con contestuale adeguamento dei servizi a rete tecnologici esistenti, e realizzazione di un'area a parcheggio pubblico antistante, con superfici a verde pubblico di corredo e in continuità della cassa di espansione a margine. Il progetto presentato riguarda la realizzazione di un piccolo insediamento commerciale/direzionale, con contestuale realizzazione di un'ampia zona a parcheggio pubblico accessibile da Via Primo Maggio a da cui si accederà ai singoli lotti.

- L'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, la localizzazione degli spazi destinati a opere di interesse pubblico, la suddivisione del piano in più unità minime di intervento (lotti edificabili);
- L'individuazione progettuale di massima delle opere di urbanizzazione primaria con redazione del progetto definitivo delle stesse nonché la loro computazione in termini di spesa da sostenere e le relative garanzie finanziarie a favore del Comune.
- La possibilità di monetizzare le superfici corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria non realizzate (verde pubblico) in quanto sono state verificate le condizioni dell'art. 66.1 delle NTA del R.U. (non ci sono nell'UTOE 12 carenze relative alle dotazioni di spazi a verde pubblico, e l'acquisizione dell'intera quantità è di scarsa utilità per il Comune)
- Ogni elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti e il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alla presenza di una cassa di espansione sul margine nord, e alla presenza di una linea di elettrodotto di Alta Tensione che interessa la porzione di Via Primo Maggio;
- Lo schema di convenzione da sottoscrivere per regolare gli interventi previsti dal Piano Attuativo e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria correlate. La bozza di convenzione contiene inoltre la quantificazione degli oneri di urbanizzazione e le relative garanzie, nonché gli importi derivanti dalla monetizzazione delle superfici non realizzate;

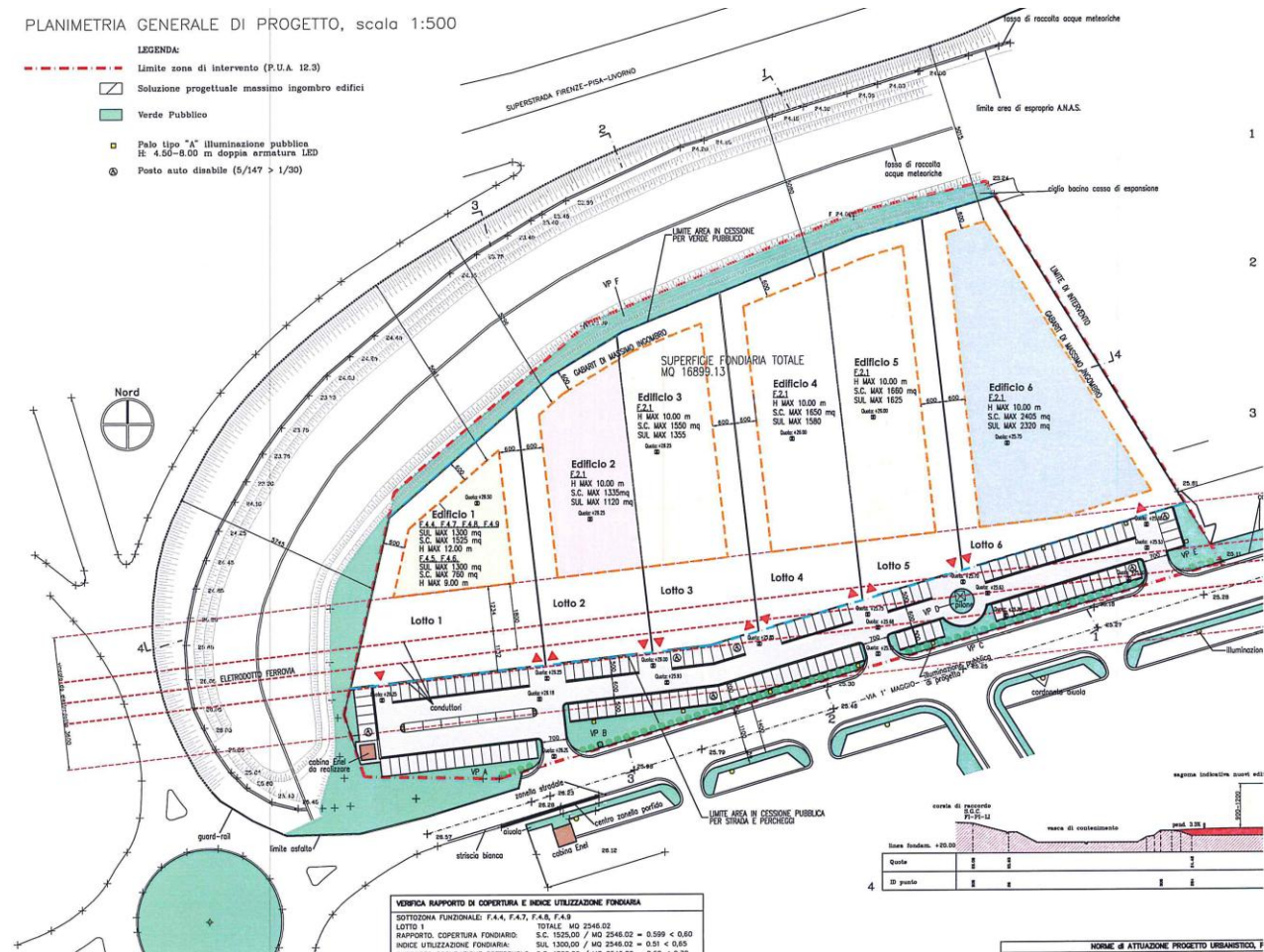
- La ricognizione del quadro riconoscitivo di riferimento, con particolare rilievo alle verifiche di compatibilità ambientale e sostenibilità delle azioni previste;
- La normativa tecnica di attuazione;
- La relazione illustrativa che dà conto della coerenza interna ed esterna e che motiva i contenuti del Piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio
- La relazione di fattibilità geologica e idraulica, sulla base di norme di recente entrata in vigore;

IL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO

Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo, illustrato graficamente nella Tavola 4, prevede la realizzazione di nuovi edifici a destinazione commerciale e in parte direzionale. L'area del comparto definito dalla scheda norma 12.3 del vigente R.U. non prevede espressamente la localizzazione di previsioni diverse dalla D2/E. Il PUA prevede l'attuazione delle previsioni in 6 lotti funzionali (in attuazione della intera potenzialità urbanistica fornita della scheda norma) con destinazione urbanistica commerciale (per la funzione F.2.1) ad esclusione del primo destinato a funzioni direzionali (per le funzioni F.4. da 4 a 9). Su ciascun lotto, ognuno con una propria estensione fondiaria, gli interventi saranno realizzati rispettando i valori massimi assegnati per i diversi parametri urbanistici. La tavola 4 riporta i limiti dei sei lotti funzionali con l'ingombro indicativo dei nuovi fabbricati (per il quale si rimanda alla fase successiva relativa ai procedimenti di rilascio dei permessi di costruire). Le tavole 4b e 6 individuano le opere di urbanizzazione primaria come richieste dalla scheda norma, ovvero un'area di parcheggio (Pp) nonché fasce a verde (Vp) di corredo.

Lo schema di convenzione allegato al presente PUA stabilisce le modalità di attuazione dei diversi lotti di intervento, nonché il rapporto intercorrente fra la realizzazione di detti interventi e quella delle opere di urbanizzazione primaria dalla scheda norma 12.3.

La verifica della qualità architettonica degli interventi sarà garantita in fase di progettazione (Permesso di Costruire) secondo gli elementi prescrittivi della scheda norma.



Estratto della Tavola 4 – PLANIMETRIA DI PROGETTO

Le invarianti di progetto elencate nella scheda norma sono così verificate:

- viene realizzata un' area a verde pubblico arborata in senso ornamentale, per una superficie superiore a quanto prescritto dalla scheda norma (mq. 1912) localizzata a corredo del parcheggio pubblico previsto dal progetto e come fascia di verde di contorno lungo il perimetro della adiacente cassa di espansione;
- viene realizzata un' area interna al comparto a parcheggio pubblico, con 3 accessi dalla viabilità pubblica Via Primo Maggio, da corredare con piante, siepi e alberature, e con materiali di preferenza permeabili. Lungo il lato longitudinale dell' area a parcheggio pubblico sono posti tutti gli accessi ai singoli lotti;
- gli elementi prescrittivi relativi alla progettazione edilizia successiva sono stati riportati nelle N.T.A. del Piano e nello Schema di Convenzione, e verificati nell' ambito della fase di progettazione edilizia successiva;

RILIEVI DI CARATTERE GENERALE E ACQUISIZIONE PARERI

L'iter procedurale ha previsto l'effettuazione dell'istruttoria della proposta al fine di valutarne la conformità urbanistico edilizia, tecnico amministrativa, nonché la coerenza con la strumentazione urbanistica vigente. La proposta di piano non è stata sottoposta alla Commissione edilizia comunale, preso atto della sua soppressione con Del. C.C. n. 23 del 30/03/2015.

Sono stati acquisiti i seguenti pareri preventivi degli enti gestori dei sottoservizi: rete ENEL - rete di adduzione acqua - rete fognaria - rete gas – rete telefonica, che hanno evidenziato l'assenza di condizioni che pregiudichino la fattibilità dell'intervento. In merito ad essi, il proponente il Piano dovrà riferirsi nella progettazione esecutiva, aggiornandoli opportunamente qualora necessario.

Per quanto attiene al progetto delle opere di urbanizzazioni, la verifica di congruità degli aspetti quantitativi, qualitativi ed economici è stata condotta con il supporto del Servizio tecnico LL.PP del comune, a cui è stato richiesto specifico parere di competenza. Le soluzioni proposte, in linea tecnica di massima condivise, dovranno essere rivalutate sulla base dei progetti esecutivi e delle procedure proposte per la loro attuazione, in sede di atto abilitativo.

Tutte le prescrizioni impartite negli atti di assenso e pareri acquisiti durante l'iter istruttorio sono state esplicitamente riportate nelle Norme Tecniche di attuazione del piano e richiamate nella Convenzione attuativa.

Verificato che sull'area non gravano vincoli di natura paesaggistica e/o storico monumentale nonché conclamati vincoli di natura archeologica, non risultano necessari specifici atti d'assenso da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Toscana.

Verificato inoltre che sull'area non sussistono particolari condizioni di carattere idraulico, ambientale o di pregiudizio per la salute pubblica, che non siano stati già valutati, non risultano necessari specifici atti d'assenso da parte di AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO, A.R.P.A.T., USL.

Valutazioni dell' attività istruttoria

Il progetto di piano propone la realizzazione di lotti prevalentemente a destinazione commerciale, il cui insediamento risulta molto appetibile in virtù della vicinanza dello svincolo EMPOLI OVEST della Superstrada FI-PI-LI. Le ricadute in termini di traffico veicolare sul resto della zona industriale sono quindi da ritenersi accettabili, anche perchè l' asse viario su cui si assesta il nuovo insediamento costituisce già il collegamento fra la parte ovest dell' area urbana di Empoli con lo svincolo della superstrada.

Le valutazioni ambientali contenute nell' allegato redatto ai sensi dell' art. 5ter del R.U. vigente, descrive ampiamente tutte le problematiche relative all' inserimento del nuovo insediamento nel contesto della zona.

Relativamente alla presenza della linea elettrodotto di AT soprastante la parte sud del comparto, l' ente gestore della linea elettrica TERNA RETE ITALIA, ha fornito il proprio parere favorevole alla progettazione delle opere sottostanti, con dettagliate prescrizioni a riguardo:

-I terreni attraversati dalle linee sono soggetti a servitù di elettrodotto che, all'interno della fascia di terreno asservita, ne limitano espressamente l'uso, consentendo solo attività e opere che non siano di ostacolo all'esercizio e alla manutenzione della linea stessa;

- Eventuali modifiche dei livelli del terreno non dovranno interessare in alcun modo le aree sottostanti i conduttori e le aree attorno ai sostegni;

-Eventuali fabbricati, in ogni caso, non dovranno essere destinati a deposito di materiale infiammabile, esplosivo o di stoccaggio di oli minerali, né dovranno arrecare disturbo, in alcun modo, all'esercizio della rete e non dovranno essere costituite piazzole destinate a deposito di gas a distanza inferiore a quelle previste dalla legge.

-L'eventuale piantumazione di piante dovrà essere conforme a quanto previsto dal DM 449 e dalla norma CEI 64-7, (tenuto conto, tra l'altro, dello sbandamento dei conduttori, della catenaria assunta da questi alla temperatura di 55° C) ed all'art. 83 del D. Lgs. n° 81 del 09 aprile 2008.

- Per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi, recinzioni metalliche ed opere varie, precisiamo che i sostegni delle linee elettriche sono muniti di impianti di messa a terra e pertanto soggetti a dispersione di corrente; dovranno pertanto essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare il trasferimento a distanza, attraverso materiali metallici, dei potenziali originati dal normale funzionamento degli elettrodotti.

Di tali prescrizioni dovrà essere tenuto conto in fase di realizzazione esecutiva delle opere.

La destinazione urbanistica prevista nei nuovi fabbricati, secondo la scheda norma 12.3, è commerciale secondo la funzione F.1.2 (esercizi di vicinato e media distribuzione), e direzionale/di servizio (terziario evoluto, terziario di tipo diffuso, terziario di tipo localizzato secondo le funzioni da F.4.4 a F.4.9). La modalità di distribuzione delle SUL in relazione alla loro destinazione urbanistica è stabilita dalla stessa scheda norma, nel caso di coesistenza di varie funzioni. In ogni caso la SUL massima complessiva non può superare mq. 9300.

Le invarianti di progetto elencate nella scheda norma sono state verificate:

-viene realizzata un' area a verde pubblico arborata in senso ornamentale, per una superficie superiore a quanto prescritto dalla scheda norma (mq. 1912) localizzata a corredo del parcheggio pubblico previsto dal progetto e come fascia di verde di contorno lungo il perimetro della adiacente cassa di espansione;

- viene realizzata un' area interna al comparto a parcheggio pubblico, con 3 accessi dalla viabilità pubblica Via Primo Maggio, da corredare con piante, siepi e alberature, e con materiali di preferenza permeabili. Lungo il lato longitudinale dell' area a parcheggio pubblico sono posti tutti gli accessi ai singoli lotti;

- gli elementi prescrittivi relativi alla progettazione edilizia successiva sono stati riportati nelle N.T.A. del Piano e nello Schema di Convenzione, e verificati nell' ambito della fase di progettazione edilizia successiva;

Gli elementi prescrittivi di tale progetto sono contenuti all'interno delle Norme tecniche di attuazione del piano. Queste prevedono inoltre la possibilità di accorpare i lotti come previsti dal PUA, senza che ciò costituisca variante al PUA approvato, e ciò potrebbe derivare una migliore funzionalità dello spazio a parcheggio pubblico realizzato, diminuendo il numero degli accessi carrabili ai singoli immobili.

Qualsiasi intervento all' interno dei singoli lotti non potrà avvenire prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione, indipendentemente dalla loro cessione al Comune, delle opere funzionali di connessione, secondo quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica.

L'iter procedurale ha previsto l'effettuazione dell'istruttoria della proposta al fine di valutarne la conformità urbanistico edilizia, tecnico amministrativa, nonché la coerenza con la strumentazione urbanistica vigente.

La proposta di piano non è stata sottoposta alla Commissione edilizia comunale, preso atto della sua soppressione con Del. C.C. n. 23 del 30/03/2015.

PARAMETRI URBANISTICI

DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Superficie territoriale: **22825 mq**

Superficie per opere di urbanizzazione primaria: **5619 mq.**

di cui **strade**. : 255,08 mq., **Verde pubblico**: 1850,04

Parcheggi pubblici: 3784,75 mq (di cui computabili ai fini standards mq. 3723,20)

Superficie fondiaria: mq. **16899,13**

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie utile Lorda: mq. **9300**

Rapporto di copertura Rc **0,30 o 0,60 secondo la funzione realizzata**

Rapporto di copertura del sottosuolo Rc **0,40 o 0,70 secondo la funzione realizzata**

Altezza massima Hmax **10,00 mt/ 12,00 mt/9 mt secondo la funzione realizzata**

Distanza minima dai confini **6,00 mt**

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici **8,00 mt**

Distanza minima tra i fabbricati **10,00 mt**

Sono stati altresì preventivamente verificati gli spazi a parcheggio di relazione che si renderanno necessari al momento dell'installazione delle singole attività commerciali ammesse (esercizi di vicinato e media distribuzione)

La verifica della proposta rispetto ai parametri dimensionali ammessi è stata condotta in sede di apposita istruttoria urbanistico edilizia dove non sono emersi contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti o giuridici amministrativi.

Pericolosità e fattibilità (DPGR 53/R del 25/10/2011)

I.2 Pericolosità idraulica media

Con Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto F2

G2 Pericolosità geologica elevata

Con Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto F2

S.2 Pericolosità sismica locale media

Con Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto edilizio F2

Non ricadendo in alcuno degli ambiti di rischio archeologico di cui agli Art 95 e seguenti del vigente RUC, non è necessario acquisire il preventivo nullaosta da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.

IL PROCESSO VALUTATIVO STRATEGICO AMBIENTALE

Il Regolamento urbanistico del Comune di Empoli è stato definitivamente approvato con Delibera del C.C. n. 72 del 04/11/2013 ed è stato sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) come disposto dal titolo II del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10.

Il Piano Attuativo è corredato di una relazione specifica di valutazione degli effetti ambientali causati dalle trasformazioni progettate, sulla base della quale è stata inviata, ai sensi dell'art. 5bis della L.R. 10/2010, la documentazione alla competente struttura Città Metropolitana di Firenze per la verifica di assoggettabilità a VAS., in data 22/10/2018 prot. 72666, che ha emanato il provvedimento di esclusione del Piano Attuativo dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica prot. 51834 del 12/11/2018; La scheda norma 12.3 di attuazione del PUA, prevede che il progetto di piano sia sottoposta a Verifica di Assoggettabilità a VAS per gli aspetti ambientali di impatto delle nuove destinazioni.

Il procedimento attivato in data 04/03/2020 prot. 15282, presso l'Ente individuato come competente (Città Metropolitana di Firenze, Direzione Progetti Strategici), si è concluso con Atto Dirigenziale n. 1450 del 09/06/2020, di esclusione del Piano dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/2010. Il rapporto istruttorio allegato, nell'analisi degli aspetti ambientali interessati dalla trasformazione, elenca le relative condizioni di realizzazione delle previsioni urbanistiche:

- l'ampiezza dell'area di "vincolo di elettrodotto" sia uguale all'ampiezza della DPA indicata dal gestore/proprietario;
- la permanenza di persone nelle zone libere da fabbricati rientranti nell'area di "vincolo da elettrodotto" e interferenti con le fasce di rispetto a 3 µT deve rispettare quanto indicato dal gestore/proprietario;
- qualora siano realizzate le cabine elettriche, in fase di progettazione definitiva dovrà essere calcolata la DPA secondo le specifiche definite dal DM 29/05/08. Dovranno, quindi, essere indicate le misure da adottare per impedire l'accesso e la permanenza di persone all'interno della DPA, quali recinzioni, siepi, ecc.;

- in fase di progettazione definitiva dovrà essere verificato il rispetto dei valori di campo magnetico di cui al DPCM 08/07/03 per la rete di collegamento e distribuzione, sia in media tensione (MT), sia in bassa tensione (bt) realizzata all'esterno dei fabbricati, in tutte le zone che prevedono l'accesso e la permanenza di persone.

VALUTAZIONE PROGETTO OPERE PUBBLICHE

Per quanto attiene al progetto delle opere di urbanizzazioni la verifica di congruità degli aspetti quantitativi, è stata condotta dal Servizio tecnico LL.PP. del Comune che ha rimesso proprio specifico parere favorevole con prescrizioni da attuarsi nelle fasi successive.

Fanno parte integrante del progetto i pareri rilasciati dagli enti gestori delle varie reti di distribuzione dei servizi:

- Parere ENEL per la distribuzione della rete elettrica prot. 24330 del 21/04/2020
- Parere ACQUE SPA per le rete fognaria e idropotabile prot. 6146 del 28/01/2020
- Parere TOSCANA ENERGIA per la rete del gas prot. 24330 del 21/04/2020
- Parere TELECOM per la rete telefonica prot. 24330 del 21/04/2020

A detti pareri, opportunamente aggiornati nell'ipotesi di inizio lavori oltre il termine di un anno dalla stipula della convenzione, il proponente il Piano dovrà riferirsi nella progettazione esecutiva. Non sussistono condizioni che pregiudichino la fattibilità dell'intervento.

La fase di attuazione dovrà essere preceduta dal rilascio degli atti abilitativi, sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazioni, da concordarsi con gli uffici competenti del Comune.

Tutte le eventuali prescrizioni impartite negli atti di assenso comunque denominati acquisiti, saranno esplicitamente riportate nelle N.T.A. del piano e richiamate nella Convenzione attuativa.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano attuativo risultano inferiori alla soglia comunitaria, per cui l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del titolare del permesso di costruire.

Quindi il Soggetto attuatore, in sede di atti abilitativi relativi ai fabbricati, potrà richiedere lo scomputo delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione dovuti in sede di Permesso di Costruire dei singoli fabbricati.

Considerato che la proposta riferisce specificatamente consistenza e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano, risulta necessario formalizzare l'obbligazione assunta da parte del soggetto attuatore, in sede di convenzione urbanistica.

VALUTAZIONE DI COERENZA

4.1 Pianificazione comunale

La conformità e coerenza della proposta di Piano attuativi è stata verificata in riferimento:

- al Piano Strutturale vigente;
- al Regolamento urbanistico vigente, e alla specifica Scheda norma PUA 12.3 vigente;
- della documentazione presentata relativa alla proposta di attuazione della Scheda PUA 12.3.

Il sito di intervento si trova ubicato in area destinata dal vigente regolamento urbanistico "Ambiti della produzione promiscua D2 – Zone di espansione da attuare D2/E", in attuazione della scheda norma P.U.A. 12.3 e per la stessa il piano è realizzato in conformità e gli interventi ammissibili.

Non è quindi necessario avviare procedimento di variante urbanistica in quanto la proposta di piano risulta conforme alla previsione.

4.1 Pianificazione a livello provinciale (PTCP)

Il piano è conforme al PTCP, come verificato all'interno del Rapporto istruttorio allegato all'Atto Dirigenziale Città Metropolitana di Firenze n. 1450/2020 nell'ambito del procedimento di verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano.

4.1 Pianificazione a livello regionale (PIT-PPR)

La proposta di Piano è stata verificata in riferimento al PIT/PPR della Regione Toscana, approvato con Del. CR n. 37 del 2015.

Il territorio empolesse è compreso nella scheda ambito di paesaggio n. 5 Valdinievole e Valdarno Inferiore, per cui il PIT individua obiettivi di qualità, indirizzi e direttive. L'area d'intervento non è compresa nell'elenco di cui all'allegato 3B di corredo del quadro conoscitivo (beni paesaggistici) del PIT tra i beni di notevole interesse pubblico e non risulta neppure limitrofa. La stessa area definita di fondovalle non risulta fra quelle eccellenti e peculiari per gli aspetti della geomorfologia, idrografia, vegetazione descritti della scheda ambito 5.

La proposta di Piano non risulta in contrasto con le prescrizioni del PIT vigente. La zona non è ricompresa all'interno del Vincolo Paesaggistico del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, o riportata nel PPR.

ADEMPIMENTI PER L'ADOZIONE E ITER PER L'APPROVAZIONE

Trattandosi di piano attuativo conforme, il procedimento per la sua approvazione sarà quello dell'art. Art. 111 "Approvazione dei piani attuativi" della citata legge.

L'iter istruttorio non ha rilevato contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e l'istanza è sostanzialmente completa per sottoporla agli organi competenti per le successive approvazioni.

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.

L'approvazione del Piano attuativo non comporta avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001, né comporta nuove previsioni urbanistiche o variazioni quantitative al dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti.

Preso atto che Il deposito della documentazione relativa al progetto di Piano al competente Ufficio del Genio Civile è stato effettuato in data 16.07.2020 (numero di deposito 3639, comunicato in data 17.07.2020) **in relazione alla proposta di Piano attuativo si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte sulla proposta che è stata opportunamente vagliata, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio.**

Questa relazione e la certificazione ad essa allegata, nonché la Relazione del Garante della Comunicazione e della Partecipazione sono parte integrante della proposta di Piano Attuativo e vengono allegati alla Deliberazione di Adozione.

Dopo l'adozione da parte del Comune, il Piano Attuativo è trasmesso alla Città Metropolitana di Firenze e all'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa, è depositato per 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.

Ai sensi dell'Art. 24 comma 2 della L. 47/1985 la sopracitata deliberazione con i relativi allegati è trasmessa alla Regione Toscana.

Decorso il termine di 30gg dalla pubblicazione sul BURT, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla città metropolitana.

Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 1) Relazione tecnica generale (Allegato 16)
- 2) Norme Tecniche di Attuazione e scheda norma PUA 12.3
- 3) Elaborati grafici di progetto: Tav. 00 **documentazione fotografica** Tav. 01 **estratti planimetrici**, Tav. 02 **Superficie attuale**, Tav. 03 **Calcolo Superfici di progetto**, Tav. 04a **planimetria di progetto**, Tav. 04b **Planimetria generale e parcheggi**, Tav. 05 **OOUU Servizi**, Tav. 05b **OOUU area di pertinenza acquedotto**, Tav. 06 **OOUU sezione tipo**, Tav. 11b **Calcolo diametro condutture fognarie** Tav. 07 **OOUU barriere architettoniche**, Tav. 08 **Planivolumetrico**, Tav. 09 **triangoli visibilità**

- 4) Allegati al progetto delle opere di urbanizzazione primaria (Progetto Illuminazione Pubblica e Sezione Illuminazione-traliccio)
- 5) Computo metrico estimativo delle opere
- 6) Computo metrico delle opere della sicurezza
- 7) Pareri rilasciati dagli enti gestori dei Servizi di urbanizzazione (Acque Spa, Enel, Toscana Energia, Telecom)
- 8) Relazione riassuntiva dello studio effettuato sul campo elettromagnetico emesso dalla linea AT
- 9) Parere rilasciato dall' ente TERNA RETE ITALIA (ALLEGATO 21)
- 10) Relazione tecnica e dichiarazione di conformità L. 13/1989
- 11) Relazione Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni
- 12) Relazione di fattibilità geologica, sismica e idraulica
- 13) Relazione sugli aspetti idraulici
- 14) Valutazione previsionale del clima acustico
- 15) Schema di convenzione

La documentazione prodotta può ritenersi completa ed adeguata in rapporto alla dimensione natura e caratteristiche del piano/programma proposto.

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA

Il sottoscritto Ing Alessandro Annunziati in qualità di “Responsabile del Procedimento” del piano attuativo di cui alla Scheda Norma 12.3 sito in località “Terrafino”,

ATTESTA e CERTIFICA

quanto di seguito riportato in merito al procedimento in oggetto.

DATO ATTO:

- 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 deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale ed il 2° Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013;
- Che con deliberazione n. 49 del 20 giugno 2017 è stata 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 Deliberazione n. 122 del 25/11/2019 è stata approvata la Variante al Regolamento Urbanistico per interventi puntuali all' interno del territorio urbanizzato art. 224 L.R. 65/2014, divenuta efficace in data 11/12/2019;
- della Scheda norma PUA 12.3 vigente;
- della documentazione presentata relativa alla proposta di attuazione del PUA con Scheda Norma 12.3 in variante al RU;

VISTA

- la Delibera Giunta comunale del 26/09/2018, n. 152 con cui si è proceduto a individuare il Garante dell'informazione e della partecipazione nel procedimento di formazione ed approvazione della suddetta proposta, ai sensi dell'art. 37 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 ;

TENUTO CONTO che:

- Il Piano Attuativo in oggetto non risulta in contrasto con le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 72 del 2007, successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con deliberazione del Consiglio regionale n. 37 del 2015;
- Il Piano Attuativo in oggetto 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.
- Il Piano Attuativo in oggetto è coerente con il Piano Strutturale del Comune di Empoli vigente;
- il RU vigente 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;
- Il piano attuativo in oggetto è coerente con il Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli;
- in relazione alla proposta di Piano di Lottizzazione si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte sulla proposta che è stata opportunamente vagliata, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio;
- l'istruttoria tecnico amministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del piano di lottizzazione e che le valutazioni ambientali hanno stabilito che il piano proposto non ha effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati come disposto dall'art. 12 co. 6 del d.lgs n. 152/2006;
- 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 una relazione motivata in data 22/10/2018 Prot. n. 72666;
- 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, ha emanato un provvedimento di esclusione del Piano Attuativo dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica (Atto Dirigenziale n. 1450/2020 del 09/06/2020);

- che relativamente alla presenza del vincolo di elettrodotto relativo alla linea elettrica di Alta Tensione, l'Ente gestore TERNA RETE ITALIA ha fornito il proprio parere, pervenuto in data 11/06/2020 prot. 35970;

- Il deposito della documentazione relativa al progetto di Piano al competente Ufficio del Genio Civile è stato effettuato in data 16.07.2020 con numero di deposito 3639;

- il procedimento previsto per i piani attuativi si concluderà con l'approvazione da parte del Comune ed il giusto procedimento è quello previsto dell'Art. 111 della Legge Regione Toscana n. 65/2014;

Vista la documentazione predisposta e la completezza degli atti.

DICHIARA

- 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 alla partecipazione nelle forme e modi stabilite dal Garante dell'informazione e della partecipazione.

Empoli 20.07.2020

Il Responsabile del Procedimento
Ing Alessandro Annunziati
(firmato digitalmente)