

**Variante parziale al Regolamento urbanistico  
ex. Art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1  
riconfermativa delle previsioni della Scheda norma Pua  
6.5 e contestuale approvazione della proposta di Piano  
di Recupero ai sensi dell'art. 65 co. 4 della L.R.T. 1/2005**



Settore Pianificazione territoriale  
Servizio urbanistica

## **RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA**

***Responsabile del procedimento***

Arch. Andrea Bonatti

**Ufficio di piano**

Ing. Carla Santoni

*Dirigente del Settore Pianificazione del territorio*

Arch. Mario Lopomo

Arch. Chiara Lotti

indice

<b>Premessa</b> .....	<b>2</b>
<b>Obiettivi, strategie e scenari della variante</b> .....	<b>8</b>
<b>Caratteristiche della variante e delle sue finalità</b> .....	<b>9</b>
<b>Verifica di coerenza rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale</b> .....	<b>10</b>
Piano Indirizzo Territoriale (PIT) .....	13
Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) .....	16
Piano Territoriale Coordinamento Provinciale (PTCP) .....	17
Interrelazione e coerenza con altri interventi regionali, provinciali e con altri strumenti per lo sviluppo locale in corso nel territorio interessato .....	17
Piano Strutturale (PS) .....	17
Piano di zonizzazione acustica .....	17
Piano Generale del Traffico Urbano .....	18
<b>Conclusioni</b> .....	<b>18</b>
<b>Cosa prevede l'iter procedurale</b> .....	<b>20</b>





## Premessa

Il comune di Empoli è dotato di Piano strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale 30 marzo 2003, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT, avvenuta il 3 maggio 2000; il comune è altresì dotato di Regolamento urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 137 del 21 dicembre 2004, pubblicato sul BURT il 26 gennaio 2005.

La strumentazione urbanistica di cui ai precedenti punti è stata redatta secondo i disposti della Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n. 5 e successive modifiche ed integrazioni.

Il nuovo strumento urbanistico definitivamente approvato nel dicembre 2004 ha disegnato il possibile sviluppo di Empoli, prima strategico con il Piano strutturale, successivamente operativo, con il Regolamento urbanistico che, in diverse zone, rinvia ad una successiva pianificazione di dettaglio.

Il Regolamento urbanistico si attua anche attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA) disciplinati da schede norma; le schede definiscono obiettivi, parametri dimensionali e destinazioni ammesse.

Il Regolamento urbanistico stabilisce con priorità i comparti da assoggettare obbligatoriamente a Piano di Recupero.

Sono pertanto già trascorsi dieci anni dall'approvazione del Piano Strutturale e cinque dalla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico (26 gennaio 2005); per questo ultimo, ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 55 della L.R. n. 1/2005, hanno perso efficacia le previsioni a carattere espropriativo e le previsioni relative a piani attuativi di iniziativa privata per i quali non si siano formati i presupposti per la loro attuazione.

Il comma 7 dell'art. 55 della L.R. n. 1/2005 prevede, alla scadenza dei cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, la redazione di una relazione di monitoraggio degli effetti.

Nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico ad oggi, sussistono diversi ambiti, subordinati a scheda norma, nei quali non si è giunti all'attuazione delle previsioni.

Risulta pertanto necessario procedere con la valutazione delle previsioni alla luce delle risultanze dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico nonché rivedere talune prescrizioni contenute nelle schede norma relative alle aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale che richiedono approfondimenti tale da consentire una migliore aderenza agli obiettivi generali di sviluppo sostenibile del territorio e delle politiche a sostegno dell'edilizia sociale.

Risulta inoltre necessario disciplinare le parti di territorio per le quali, in seguito alla perdita di efficacia delle previsioni, non è sufficientemente cogente la normativa generale del Regolamento Urbanistico e pertanto richiedono un maggior dettaglio e un ambito normativo specifico configurabile nella riconferma o nella nuova definizione di schede-norma.

Con deliberazione della Giunta comunale 27 febbraio 2006, n. 34, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, è già stato avviato il procedimento per la formazione di una variante parziale al Piano strutturale ed al Regolamento urbanistico,



successivamente integrato dalla deliberazione Giunta comunale 31 luglio 2008, n. 147, al fine di restituire un quadro coerente ed aggiornato rispetto agli Strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati, la normativa statale e regionale intervenuti dopo l'approvazione del Regolamento urbanistico comunale.

Gli obiettivi strategici che l'Amministrazione comunale ha inteso perseguire sono specificatamente descritti sia nella delibera citata che nella relazione tecnica amministrativa e vanno dalla mera correzione di alcuni errori materiali riscontrati sia nelle tavole grafiche che nell'articolato normativo del Regolamento urbanistico, alle problematiche riferite alle opere per il superamento del rischio idraulico fino all'attuazione di politiche incentivanti i programmi di edilizia sociale e la ricognizione delle previsioni non attuate del Regolamento urbanistico.

A causa della diversa complessità delle modifiche programmate e delle azioni conseguenti da intraprendere, il procedimento di variante è stato suddiviso in più fasi.

Con la recente approvazione della Variante normativa e di assestamento al vigente Regolamento urbanistico (8/02/2010) è stata affrontata la parte che concerne l'adeguamento dell'apparato del testo normativo, della cartografia e la correzione degli errori materiali.

Nell'attesa di una complessiva revisione, risulta necessario valutare prioritariamente i casi che rivestono una particolare complessità e nei quali si rileva un sensibile interesse pubblico, sia in relazione alle destinazioni d'uso da attuarsi, sia in relazione alla dotazione di standard ed infrastrutture aggiuntive, sia per la necessità di realizzare previsioni altrimenti non attuabili in tempi certi.

Taluni di essi infatti riguardano ambiti degradati con manufatti di una certa consistenza, ormai dismessi, da assoggettare ad una radicale ristrutturazione urbanistica con ricadute positive a livello territoriale in special modo sulle dotazioni di standards e di adeguamento funzionale delle infrastrutture.

Il Piano urbanistico PUA 6.5 rappresenta uno dei due ambiti specifici ammessi dal vigente regolamento urbanistico per l'insediamento di grandi strutture commerciali di vendita, al suo interno non è consentita la destinazione residenziale.

Il vigente Regolamento urbanistico inserisce tale zona in Ambiti del commercio Zona di recupero D4/R (art. 69 Norme) soggetto a Piano Urbanistico Attuativo PUA scheda Norma n. 6.5

In data 10 maggio 2007, con istanza registrata al protocollo generale del Comune di Empoli col n. 21588, la PAM Supermercati S.p.a. nella persona del Sig. Maurizio Scagliotti, legale rappresentante ha presentato la proposta per l'attuazione di un Piano di Recupero in località Pontorme, nell'area ex vetreria Savia in fregio a Via Tosco Romagnola regolamentata dalla scheda norma 6.5.

La mancata attuazione del Piano urbanistico attuativo PUA 6.5 nel quinquennio di efficacia, deriva prioritariamente dal complesso iter istruttorio e procedimentale che ha comportato l'allungamento dei tempi tecnici per la sua adozione da parte del Consiglio comunale.

La scheda norma PUA 6.5 prescrive, contestualmente alla realizzazione del Piano attuativo, la riorganizzazione della viabilità esistente mediante la sistemazione della S.S.Tosco Romagnola nel tratto urbano comunale dall'incrocio con via di Pontorme fino alla rotatoria compresa, esterna al comparto ma ad esso correlata.



L'assetto definitivo del Piano attuativo e delle previsioni al contorno, discende dalla valutazione di diverse soluzioni progettuali di cui ai pareri G.C. del 16/10/2006, e atti d'indirizzo n. 398 del 23/10/2006, n. 340 del 14/07/2007 e 287 del 31/07/2007.

La PAM Supermercati S.p.a. è titolare dell'autorizzazione amministrativa al commercio n. 239/93 rilasciata dal Comune di Empoli per tab. merc. VIII con superficie di vendita per complessivi 3000 mq la cui validità è stata prorogata con atto dirigenziale in data 31/07/2009 prot. 42418 fino al 2 settembre 2010;

L'assetto viario è stato oggetto di verifica puntuale in sede di conferenza interna dei servizi convocata il 17/03/2009;

In data 13/07/2009 il settore LL.PP. competente ha rimesso un proprio definitivo parere favorevole sull'assetto viario del comparto, richiesto dal R.d.P. il 22/06/2009 prot. 34615;

La Giunta Comunale, con Atto di indirizzo n. 320 del 22/07/2009 ha espresso il parere favorevole alle modifiche introdotte alla viabilità di comparto.

L'assetto definitivo del Piano attuativo comporta delle variazioni alla viabilità esistente di contorno funzionalmente correlata con il piano in oggetto e che, per l'attuazione delle modifiche all'infrastrutture viarie, è necessaria la demolizione di un annesso ex rurale sottoposto a tutela di cui all'art. 100 delle Norme allegate al Regolamento Urbanistico "Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale", grado di protezione 3;

Il manufatto interessato dalla proposta di demolizione non presenta finiture o particolari di pregio; la sua demolizione è necessaria al fine di realizzare una nuova rotatoria rispettando le distanze minime dai fabbricati stabilite dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 e ss.mm.ii;

La modifica maggiormente consistente alla viabilità riguarda l'introduzione di una rotatoria sulla strada Tosco Romagnola; la nuova rotatoria consente di regolare l'accesso al centro commerciale e contestualmente permette di realizzare un nuovo accesso a Via di Pontorme dalla Tosco Romagnola in sostituzione dell'attuale ritenuto inadeguato.

Le modifiche, che contestualmente al Piano di recupero si intende attuare, rivestono un sensibile interesse pubblico in quanto contribuiscono all'attuazione del Regolamento urbanistico che, all'art. 94, prevede la trasformazione della sede stradale della Tosco Romagnola, nel tratto compreso tra lo svincolo Empoli Est ed il ponte sull'Orme in relazione agli usi commerciali delle zone che vi si attestano, assicurando comunque un buon livello di transitabilità della viabilità ordinaria.

Conseguentemente alle azioni che si voglio intraprendere, indipendentemente dalla fattispecie della perdita di efficacia della scheda norma venutasi a verificare il 26 di gennaio, si rende necessaria una variante parziale al Regolamento urbanistico, che non incide sulle potenzialità edificatorie dell'area o sulle dotazioni di standards.

Parte del piano di recupero e delle opere di urbanizzazione esterne correlate ricadono su siti compresi nei limiti di applicazione dell'art. 142 del D.Lgvo. n. 42 del 22/01/2004 "c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna del 22/01/2004" (Fosso Maestro di Cortenuova);

In data 27/04/2009 è stato acquisito il parere favorevole con prescrizioni, da attuarsi nella fase esecutiva, della Conferenza dei servizi convocata dalla Regione Toscana ai sensi dell'art. 36

Versione	Data /aggiornamento	
1.0	Febbraio 2010	Variante parziale al Regolamento urbanistico contestuale all'approvazione della proposta di Piano di recupero riconfermativa della scheda norma PUA 6.5, ai sensi dell'art. 65 co. 4 della e ss.mm.ii..



(Misure generali di salvaguardia) comma 2 del Piano di Indirizzo territoriale approvato con Del. Consiglio Regionale n. 72 del 24/7/2007.

L'Amministrazione Comunale ha inteso dare corso alla procedura per la formazione della variante al Regolamento urbanistico, qualora ne sia verificata la fattibilità sul piano tecnico, riconoscendo un interesse pubblico nelle opere relative alla viabilità pubblica e per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- dare attuazione alle previsioni della scheda norma 6.5;
- dare attuazione agli indirizzi contenuti nell'art. 94 del Regolamento urbanistico;
- migliorare la transitabilità di accesso e di uscita da Via di Pontorme.

La proposta di Piano di recupero e le modifiche sulla viabilità sono state oggetto di valutazione preventiva con particolare attenzione agli effetti significativi sull'ambiente conseguenti alle azioni previste.

La procedura di verifica si è svolta sulla base dei criteri fissati nell' allegato II allegato della Direttiva 2001/42/CE, dell'allegato I del D.lgs. 4/2008 recante ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs. 152/06, dei contenuti della valutazione integrata di cui all'art. 11, comma 1 del regolamento 4/R e condotta ai sensi degli articoli 4 e 11 del Regolamento D.P.G.R. del 9 febbraio 2007 n. 4/R e dei pareri e delle risultanze delle consultazioni e contributi pervenuti.

Nello specifico si sono adottati i criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12 del D.lgs. 152/06 , i risultati sono tradotti nel documento denominato "valutazione ambientale e strategica-verifica di assoggettabilità" qui interamente richiamato.

In data 9/10/2009 è stata convocata la Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale Toscana 23 luglio 2009 n. 40 e ss.mm.ii. e per i disposti dell'art. 14 e segg. della L. 241/90, relativa al Piano di recupero dell'area "ex vetreria Savia" per l'assetto urbanistico del comparto relativo al PUA 6.5 e variante contestuale al Regolamento urbanistico ex L.R. n.1/2005 finalizzata a:

- raccogliere i pareri delle autorità con competenze ambientali che possano essere interessate agli effetti sull'ambiente dovuti all'attuazione del piano;
- valutare la documentazione prodotta ai fini delle verifiche di cui all'art. 12 del D.lgs. 152/2006, concernente le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- valutare la documentazione prodotta ai fini verifiche di cui la DPGR del 9 febbraio 2007, n. 4/R: "Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5. della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1" in materia di Valutazione integrata.

Il Responsabile del procedimento ha convocato la Conferenza di Servizi individuando i seguenti soggetti da invitare e le relative modalità di espletamento:

- SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA TOSCANA
- REGIONE TOSCANA - GIUNTA REGIONALE DIPARTIMENTO DELLE POLITICHE AMBIENTALI E TERRITORIALI
- REGIONE TOSCANA Ufficio regionale Genio Civile
- PROVINCIA DI FIRENZE Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale
- AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE AMBIENTALE DELLA TOSCANA
- CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA



- COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO
- ENEL DISTRIBUZIONE S.p.a. Divisione infrastrutture e reti
- ACQUE S.p.a.
- PUBLIAMBIENTE S.p.a.
- TELECOM ITALIA S.p.a.
- TOSCANA ENERGIA S.p.a.
- COMUNE DI EMPOLI Settore Ambiente, Sicurezza e Attività Economiche
- COMUNE DI EMPOLI Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni
- COMUNE DI EMPOLI Settore Affari Generali ed Istituzionali

Tra essi sono stati specificatamente individuate le Autorità con competenze ambientali (ACA) e più precisamente:

- SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA TOSCANA
- REGIONE TOSCANA Area Pianificazione del Territorio
- REGIONE TOSCANA Ufficio regionale Genio Civile
- AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE AMBIENTALE DELLA TOSCANA A.R.P.A.T.
- PROVINCIA DI FIRENZE Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale
- CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA
- COMUNE DI EMPOLI Settore Ambiente, Sicurezza e Attività Economiche

In data 4 novembre 2009 si è regolarmente svolta la conferenza di servizi ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale Toscana 23 luglio 2009 n. 40 e ss.mm.ii. e per i disposti dell'art. 14 e segg. della L. 241/90, con le finalità sopra dette.

In detta conferenza le Autorità con competenze ambientali (ACA) individuate dal RdP, chiamate esplicitamente a pronunciarsi in merito all'assoggettabili di cui all'art.12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.,

Visto che il piano e la variante:

1. non determina effetti significativi sull'ambiente, trattandosi del riuso di un modesto lotto già edificato che si inserisce all'interno del quadro complessivo già strutturato della strumentazione urbanistica vigente;
2. non riguarda i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/06 ss.mm.ii.;
3. non è classificabile tra i piani o programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni;
4. non prevede specificatamente la localizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale;
5. non è rilevante in termini di attuazione della normativa ambientale comunitaria;



6. non comporta nuove previsioni urbanistiche o rivisitazioni quantitative del dimensionamento del vigente Regolamento Urbanistico sensibilmente incidenti sull'uso delle risorse essenziali del territorio;

hanno proposto, con relative motivazioni, l'esclusione dalla procedura di "Valutazione Ambientale Strategica (VAS)" di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. 152/06 ss.mm.ii.;

Tutti gli atti della conferenza dei servizi sono stati resi pubblici con le forme stabilite dalla partecipazione.

La Giunta comunale con propria deliberazione del 30 dicembre 2009, n. 220, in forza delle competenze di cui alla deliberazione 18 marzo 2009, n. 54 " Adempimenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA)- Art.5 D.Lvo 152/22006 e DGRT 87/2009", ha ritenuto di escludere conseguentemente, in base al comma 4 dell'art. 12 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 " Norme in materia ambientale" e successive modifiche ed integrazioni, la Variante al Regolamento urbanistico ex art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 n. 1, ed il Piano attuativo di cui alla scheda norma PUA 6.5 del Regolamento urbanistico, da adottarsi contestualmente alla variante ai sensi dell'art. 65 co. 4 della Legge regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo dle territorio" e ss.mm.ii., dalla procedura di VAS, di cui agli articoli dal 13 al 18 del citato Decreto.

La deliberazione ha preso specificatamente atto del processo di Valutazione integrata svolto e delle risultanze della Conferenza dei servizi tenutasi in data 4 novembre 2009.

Pertanto al 30 dicembre 2009, per la variante parziale al Regolamento urbanistico (a seguito delle modifiche previste sulla viabilità), in relazione al piano attuativo di iniziativa privata di cui alla scheda norma 6.5, si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte sulla proposta che e stata opportunamente vagliata, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere socioeconomico e di assetto del territorio.

In conseguenza degli effetti di cui al comma 6 dell'art. 55 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 intervenuti dopo il 26 gennaio 2010, la previsione ha perso efficacia.

**Rilevato che la formazione di una variante urbanistica è giustificata quando siano state preventivamente effettuate le verifiche istruttorie e valutata la fattibilità degli interventi previsti si ritiene, nell'interesse pubblico, di non vanificare il lavoro fino a qui svolto valutando la possibilità di riproporre le previsioni contenute nella scheda norma PUA 6.5, per il suo carattere specifico nonché per l'introduzione delle modifiche alla viabilità pubblica, procedendo all'adozione di una variante al vigente Regolamento urbanistico ex artt. 16 e 17 n. 1 L.R. n. 1/2005 che riconfermi la pianificazione previgente.**

Nello specifico, rispetto all'assetto pianificatorio e procedimentale restituito dalla proposta già valutata, la riproposizione delle previsioni di piano attuativo:

- conferma i contenuti della variante al Regolamento urbanistico già proposta, aggiungendo una connotazione una prettamente procedurale in quanto non comporta la modifica della scheda norma PUA 6.5 sia nei contenuti prescrittivi e dimensionali, nonché alle norme generali del Regolamento urbanistico;
- non introduce nuove aree edificabili oltre a quelle già previste dal Regolamento urbanistico vigente o rivisitazioni quantitative del dimensionamento del Piano Strutturale vigente;



- conferma l'ambito PUA 6.5 consentendo esclusivamente la tipologia di trasformazione di Ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piano di recupero ex art. 65 della L.R. 1/2005
- non necessita di un avvio del procedimento in quanto già nella citata deliberazione 30 dicembre 2009, n. 220 si è dato formale avvio al procedimento per la formazione di una variante al Regolamento urbanistico ai sensi degli artt. 16-17 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" per l'attuazione delle modifiche all'infrastrutture viarie esistenti comportante la demolizione di un annesso ex rurale sottoposto a tutela di cui all'art. 100 delle Norme allegate al Regolamento Urbanistico "Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale", grado di protezione 3;
- conferma la necessità, prima della adozione di avviare il procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001 attinenti a piccole porzioni di terreno attualmente non in disponibilità dell'Amministrazione e del soggetto proponente.

### Obiettivi, strategie e scenari della variante

Il ricorso alla proposta di variante, già necessaria a seguito delle modificazioni programmate sulla viabilità a contorno del comparto, risulta essere maggiormente giustificata nel caso di riconferma delle previsioni che hanno perso efficacia.

La priorità riservata a questo ambito del territorio dall'Amministrazione comunale risulta di particolare interesse in quanto rappresenta un primo momento per l'attuazione di quanto previsto dall'art. 94 "la strada mercato" del Regolamento urbanistico, che prevede la trasformazione ed adeguamento della sede stradale della Tosco Romagnola; nel tratto compreso tra lo svincolo Empoli est ed il ponte sull'Orme, in relazione agli usi commerciali delle zone che vi si attestano.

L'Amministrazione Comunale, nelle azioni fin qui intraprese, ha inteso dare corso alla procedura per la formazione della variante al Regolamento urbanistico, riconoscendo un interesse pubblico nelle proposta e per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. dare attuazione alle previsioni della scheda norma 6.5 (**1° Obiettivo specifico**);
2. dare attuazione agli indirizzi contenuti nell'art. 94 del Regolamento urbanistico (**1° Obiettivo strategico**);
3. migliorare la transitabilità di accesso e di uscita da Via di Pontorme (**2° Obiettivo specifico**);
4. assicurare un corretto sviluppo urbanistico alla zona, con la possibilità di adeguare e aumentare il livello di sicurezza delle infrastrutture viarie in questa parte del territorio (**2° Obiettivo strategico**);

Gli scenari sono stati definiti e valutati con precedenti atti ed in particolare:

- Pareri Giunta Comunale del 16/10/2006, e atti d'indirizzo n. 398 del 23/10/2006, n. 340 del 14/07/2007 e 287 del 31/07/2007.
- Conferenza interna dei servizi convocata il 17/03/2009 per l'assetto viario;
- Parere sull'assetto viario del comparto del Settore LL.PP. del 13/07/2009;
- Atto di indirizzo Giunta Comunale n. 320 del 22/07/2009;

- Parere della Conferenza dei servizi del 27/04/2009 convocata dalla Regione Toscana ai sensi dell'art. 36 (Misure generali di salvaguardia) comma 2 del Piano di Indirizzo territoriale approvato con Del. Consiglio Regionale n. 72 del 24/7/2007;
- Conferenza di Servizi del 4 novembre 2009 ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale Toscana 23 luglio 2009 n. 40 e ss.mm.ii. e per i disposti dell'art. 14 e segg. della L. 241/90 finalizzata a raccogliere i pareri delle autorità con competenze ambientali che possano essere interessate agli effetti sull'ambiente dovuti all'attuazione del piano, valutare la documentazione prodotta ai fini delle verifiche di cui all'art. 12 del D.lgs. 152/2006, concernente le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica e valutare la documentazione prodotta ai fini verifiche di cui la DPGR del 9 febbraio 2007, n. 4/R: "Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5. della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1" in materia di Valutazione integrata.
- Delibera Giunta comunale del 30 dicembre 2009, n. 220-Provvedimento di verifica di assoggettabilità VAS.

### Caratteristiche della variante e delle sue finalità

La proposta di variante urbanistica redatta dal Settore Pianificazione, conferma i contenuti della variante al Regolamento urbanistico già configurata e valutata, aggiungendo una connotazione prettamente procedurale legata alla riconferma delle previsioni urbanistiche della scheda norma 6.5.

La proposta di variante:

- non comporta la modifica contenuti prescrittivi e dimensionali della scheda norma PUA 6.5 sia nei, e non opera modifiche al comparto, nonché alle norme generali del Regolamento urbanistico;
- non introduce nuove aree edificabili oltre a quelle già previste dal Regolamento urbanistico vigente o rivisitazioni quantitative del dimensionamento del Piano Strutturale vigente;
- necessita di una modifica alla cartografia del Regolamento urbanistico "usi del suolo e modalità di intervento" Tav. 1.13, per l'introduzione delle modifiche alla viabilità;
- conferma l'ambito PUA 6.5 consentendo esclusivamente la tipologia di trasformazione di Ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piano di recupero ex art. 65 della L.R. 1/2005
- conferma la necessità, prima della adozione di avviare il procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001 attinenti a piccole porzioni di terreno attualmente non in disponibilità dell'Amministrazione e del soggetto proponente.





## Verifica di coerenza rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale

Come già ribadito più volte durante la formazione e valutazione del Piano Attuativo PUA 6.5 è sorta la necessità di procedere ad una variante di minima entità al R.U. legata alla definitiva sistemazione della viabilità. La fattispecie individuata era quella dell'Art. 65 co.4, L.R. 1/2005 (varianti contestuali).

Circa il procedimento di valutazione la normativa prevede che le modifiche minori agli atti comunali di governo del territorio possono essere esclusi dalla valutazione integrata sulla base dei criteri di cui all'art. 14 della L.R. 1/2005 e che l'esclusione dalla valutazione integrata è soggetta a motivazione (art. 2 del D.P.G.R. n.4/R del 9/02/2007). In questo senso la variante al R.U. indotta dalla definitiva sistemazione della viabilità (legata all'adeguamento e al raccordo della viabilità esistente e alle intersezioni con la viabilità di servizio), di minima entità, può essere considerata uno di quei casi non soggetti alla V.I. in quanto priva dei presupposti citati dalla legge. Permesso ciò la valutazione che è stata svolta tiene comunque in considerazione oltre che degli effetti indotti da Piano di Recupero anche quelli legati alla modifica della viabilità, sia rispetto alla trasformazione urbanistico – edilizia, sia al quadro di riferimento generale, in quanto le trasformazioni previste dalla variante al R.U. avverranno contestualmente al P.d.R.. La riconferma della scheda norma non muta il quadro delineato in sede di valutazione, restando immutato il quadro definito in quella sede.

Nel processo di valutazione sono stati descritti gli scenari definiti dagli strumenti della pianificazione territoriale per l'ambito di riferimento quali:

- Piano di Indirizzo Territoriale approvato con Delibera del Consiglio Regionale Toscana 24 Luglio 2007, n.72, in vigore dal 17 Ottobre 2007 con la successiva Implementazione per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) D.C.R. n. 32 del 16 giugno 2009.
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze approvato con Delibera del Consiglio Provinciale 15 Giugno 1998, n.94;
- Piano di Bacino del fiume Arno, articolato nei seguenti stralci funzionali:
  - piano stralcio "Riduzione rischio idraulico" approvato con DPCM 5 Novembre 1999;
  - piano stralcio "Assetto idrogeologico" approvato con DPCM 6 Maggio 2005;
- Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale 30 Marzo 2000, n.43;
- Piano di zonizzazione acustica, approvato con Delibera del Consiglio Comunale 11 Aprile 2005, n.37;
- Piano generale del traffico urbano, approvato con Delibera del Consiglio Comunale 27 Luglio 2007, n.71.



La valutazione ha delineato gli obiettivi specifici che, tramite il processo progettuale ed il confronto gli enti ed i soggetti competenti, hanno trovato espressione nel presente progetto di recupero. Al fine di valutare la fattibilità dell'intervento sono state considerate con attenzione la fattibilità tecnica (idro-geologica e geologico-tecnica), giuridico amministrativa ed economico finanziaria dell'intervento per pervenire così a stimare la probabilità di realizzazione delle previsioni che risulta molto alta. Si segnala che circa la fattibilità l'area presenta alcune problematiche di tipo idraulico riscontrate anche dal P.A.I., che inserisce tale area in classe 3-a pericolosità elevata. Le valutazioni sul rischio idraulico locale e le azioni di mitigazione degli effetti indotti dalle azioni di messa in sicurezza sono state affrontate all'interno di uno specifico studio idrologico-idraulico che ha tenuto conto delle prescrizioni impartite dal R.U., dal P.A.I. oltre che al rispetto della normativa vigente (DPGR 26R/2007). Ai fini di una corretta valutazione della trasformazione è stata svolta una dettagliata analisi dello stato attuale dell'area soggetta e del suo contesto così da fornire il "rapporto ambientale" contenente le informazioni di cui all'allegato 1 della dir. 2001/42/CE. (art.3). A tale fine è stato fatto riferimento ai dati forniti nel "Rapporto sullo stato dell'ambiente" (Agenda 21 locale -2002), ai piani di settore provinciali (Piano Provinciale dei rifiuti) e comunali (piano della mobilità, piano di zonizzazione acustica), oltre che agli approfondimenti realizzati specificatamente per l'intervento (c.f.r. elaborati del P.d.R.).

Nel dettaglio sono stati quindi analizzati gli insediamenti, le infrastrutture, le reti, il paesaggio, oltre che i risultati delle indagini geologico-tecniche e idrauliche. In questa indagine emerge in particolare che l'area soggetta a P.d.R. è in parte interessata da un vincolo che appartiene alla categoria dei "beni paesaggistici (art. 134 del D.Lgs. n. 42/2004) per cui è prevista una particolare disciplina

Inoltre il sito in questione è inserito in elenco come sito da bonificare nel Piano Provinciale dei Rifiuti (aggiornamento 2005). Le indagini sul suolo e sulle acque hanno evidenziato che il sito è da considerarsi "contaminato ai sensi del DM 471/99" e pertanto, al fine di attuare gli interventi previsti, i terreni sono stati bonificati a cura e spese di PAM (certificazione liberatoria con atto dirigenziale n.214 del 20/03/2008 del Circondario Empolese Valdelsa).

E' stata quindi svolta una valutazione degli effetti rispetto allo scenario delineato. Il quadro conoscitivo ha permesso di individuare tra le aree e beni di rilevanza ambientale presenti nell'area soggetta a recupero quali sono interessati dalla trasformazione e la loro vulnerabilità (i fossi superficiali, i coltivi e le aree agricole, gli elementi del paesaggio rurale, la viabilità principale di collegamento, la viabilità interna di servizio, l'insediamento storico di via Pontorme, gli edifici storici e gli annessi agricoli, gli insediamenti produttivi lungo la Tosco - Romagnola).

Sono stati poi considerati gli impatti potenziali della trasformazione, la loro rilevanza e quindi quelli potenzialmente critici.

Ciò ha permesso di esaminare gli impatti generati dalle alternative progettuali individuando la soluzione ad impatto minore. Contemporaneamente, col supporto di studi specifici (idrologico-idraulici, geologico-tecnic, sulla mobilità e sul traffico, acustici) sono stati valutati puntualmente gli effetti ambientali mediante l'esame dello stato delle risorse e dei fattori presenti nell'ambito del P.d.R (aria, acqua, suolo e sottosuolo, gestione del territorio e del rischio, rumore, energia, illuminazione pubblica, rifiuti, salute umana, fattori Socio-Economici, patrimonio culturale, insediamenti), gli impatti generati della trasformazione e quindi degli effetti prodotti su di essi: positivi, non particolarmente rilevanti e negativi.



Il processo di valutazione ha permesso di descrivere gli effetti del progetto attesi sia sull'ambiente che sulla risorsa paesaggio. Gli effetti di maggiore intensità positiva risultano legati al cambiamento dello stato del suolo e sottosuolo, ma soprattutto al miglioramento degli insediamenti per la dotazione di infrastrutture e reti, ed ai fattori socio economici quale l'aumento dell'offerta di lavoro.

Gli effetti negativi più rilevanti sono sulle risorse ambientali aria e acqua e sui fattori rumore ed energia, principalmente per l'aumento della pressione antropica dovuta all'utilizzo delle risorse in un'area abbandonata. Tali effetti comunque, non prevalenti rispetto a quelli positivi, sono "controllabili" attraverso accorgimenti progettuali idonei ed una corretta politica di gestione. Le attività di monitoraggio saranno necessarie a verificare e controllare nel tempo gli effetti attesi.

Dato ciò, ed in particolare viste le caratteristiche degli insediamenti, il quadro geologico-geomorfologico locale, l'assetto del sito in rapporto alla pericolosità idraulica, nonché le soluzioni progettuali, sono state sviluppate ed introdotte alcune soluzioni di mitigazione e di compensazione degli effetti/impatti relativamente alle problematiche emerse, ovvero azioni ritenute utili al fine di realizzare le previsioni del R.U. in condizioni ottimali, per il superamento delle criticità e delle vulnerabilità emerse dal quadro valutativo.

L'individuazione delle misure di compensazione fa riferimento ad una valutazione di vulnerabilità riguardante l'assetto complessivo dell'area. Pertanto esse non mirano solo ed esclusivamente a ridurre e/o eliminare impatti/effetti rilevati, ma tendono a migliorare nel loro complesso l'insieme delle criticità che interessano l'intero contesto territoriale e non solamente l'area in cui ricadono gli interventi urbanistico -edilizi. Quindi le misure previste possono essere considerate come il "contributo" che il P.d.R. intende portare al fine di qualificare lo stato complessivo delle risorse tentando anche di attenuare le criticità in atto.

In particolare, le azioni previste sulla viabilità ed infrastrutture, poiché risulteranno utili anche all'intera comunità locale, intendono compensare, essendo a totale cura e spese della società proponente il P.d.R., le risorse che saranno sottratte od alterate con la realizzazione dei nuovi insediamenti.

Si ricorda che Il processo ha compreso l'attivazione delle procedure previste dall'art. 36 (Misure generali di salvaguardia) comma 2 del Piano di Indirizzo territoriale approvato con Del. Consiglio Regionale n. 72 del 24/7/2007;

Tutta la documentazione prodotta ai fini delle verifiche di cui all'art. 12 del D.lgs. 152/2006, concernente le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica e quella prodotta ai fini verifiche di cui la DPGR del 9 febbraio 2007, n. 4/R: "Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5. della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1" in materia di Valutazione integrata, è stata valutata nell'ambito della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale Toscana 23 luglio 2009 n. 40 e ss.mm.ii. e per i disposti dell'art. 14 e segg. della L. 241/90 finalizzata a raccogliere i pareri delle autorità con competenze ambientali.

Il processo di valutazione si è formalmente concluso con la Deliberazione della Giunta comunale del 30 dicembre 2009, n. 220.

Nella riconferma della scheda norma la proposta di variante risulta essere coerente rispetto al vigente Regolamento Urbanistico comunale, che quale atto di governo del territorio che disciplina l'attività edilizia comunale, trova nei piani attuativi la modalità della sua attuazione in riferimento agli ambiti soggetti ad una sensibile trasformazione.

Versione	Data /aggiornamento	
1.0	Febbraio 2010	Variante parziale al Regolamento urbanistico contestuale all'approvazione della proposta di Piano di recupero riconfermativa della scheda norma PUA 6.5, ai sensi dell'art. 65 co. 4 della e ss.mm.ii..



Il Regolamento urbanistico si attua, negli ambiti di trasformazione, attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA) disciplinati da schede norma; le schede definiscono obiettivi, parametri dimensionali e destinazioni ammesse.

Il Regolamento urbanistico stabilisce con priorità i comparti da assoggettare obbligatoriamente a Piano di Recupero.

Ulteriori richieste d'intervento possono essere avanzate anche dai proprietari e riferite ad ambiti particolarmente degradati o per interventi di ristrutturazione urbanistica per un volume complessivo maggiore di mc. 4.500 (art. 62 delle norme).

L'azione intrapresa per la riconferma della scheda norma PUA 6.5 risulta coerente con le discipline stabilite dal Regolamento urbanistico per gli ambiti soggetti a recupero.

Le azioni previste sono state complessivamente valutate salvo verificare l'aspetto riconfermativo della scheda norma, in quanto fino al 26 gennaio 2010 tale fattispecie non era considerabile.

La riconferma delle previsioni contenute nella scheda norma 6.5 devono pertanto essere sottoposte a verifica di coerenza rispetto ai piani e programmi di seguito elencati:

- Piano di Indirizzo Territoriale approvato con Delibera del Consiglio Regionale Toscana 24 Luglio 2007, n.72, in vigore dal 17 Ottobre 2007 con la successiva Implementazione per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) D.C.R. n. 32 del 16 giugno 2009.
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze approvato con Delibera del Consiglio Provinciale 15 Giugno 1998, n.94;
- Piano di Bacino del fiume Arno, articolato nei seguenti stralci funzionali:
  - piano stralcio "Riduzione rischio idraulico" approvato con DPCM 5 Novembre 1999;
  - piano stralcio "Assetto idrogeologico" approvato con DPCM 6 Maggio 2005;
- Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale 30 Marzo 2000, n.43;
- Piano di zonizzazione acustica, approvato con Delibera del Consiglio Comunale 11 Aprile 2005, n.37;
- Piano generale del traffico urbano, approvato con Delibera del Consiglio Comunale 27 Luglio 2007, n.71.

#### **Piano Indirizzo Territoriale (PIT)**

Dall'approvazione del Regolamento urbanistico due eventi hanno particolare rilevanza rispetto al mutato quadro di riferimenti intervenuti successivamente di tipo normativo, di indirizzi e di gestione.

- il Piano Indirizzo Territoriale (PIT) approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. n° 72 del 24.07.2007;
- Implementazione del PIT della disciplina paesaggistica



In aggiunta al quadro della verifica di coerenza restituito dal processo di valutazione integrata si sottolinea che la riconferma della scheda norma risulta coerente negli indirizzi localizzativi e conformativi al **1° metaobiettivo specifico del PIT** – *Integrare e qualificare la Toscana come “città policentrica” attorno ad uno “statuto” condiviso*, in attuazione a quanto previsto nel paragrafo 6.3.11 ed in particolare all’Art. 14 – *La “città policentrica toscana” e il commercio*. Direttive e all’Art. 15 – *La “città policentrica toscana” e il commercio*. Prescrizioni correlate.

Benché le direttive e le prescrizioni degli articoli 14 e 15 del P.I.T. siano rivolti agli strumenti della pianificazione e non già agli atti di governo del territorio, nelle valutazioni già condotte vengono analizzati specificatamente nel loro contesto di coerenza ed applicabilità. In quella sede non sono state rilevate criticità sostanziali.

Anche per quanto per quanto attiene alla implementazione della disciplina paesaggistica del PIT, non sussistono ulteriori particolari discipline, fermo restando che una parte del comparto e delle opere viarie, ricadono in un ambito di applicazione dell’Art. 142 del D.Lgvo. n. 42 del 22/01/2004 e per tale fattispecie sono state espletate le procedure previste dalle norme di salvaguardia del PIT. Di cui all’art. 36.

Si ricorda che la scheda norma prevede il recupero di una industriale dimessa per destinarla a una grande struttura di vendita per una superficie coperta massima di circa 5000 mq. Le autorizzazioni commerciali sono già state acquisite in passato e rinnovate fino ad oggi, in attesa di poterle utilizzare in questo ambito.

Per completare il quadro delle verifiche di coerenza, si sottolinea che anche se il contesto della proposta di variante è quello degli Atti di governo del territorio, le azioni previste (la riconferma della scheda norma Pua 6.5) sono coerenti con il comma 7 all’art. 9 della Disciplina del PIT - *La città policentrica toscana. Prescrizioni correlate*, che prevede *“Gli strumenti della pianificazione territoriale recanti previsioni insediative annoverano nella loro formulazione la valutazione degli ammontari del traffico veicolare da esse indotto sulla rete stradale esistente e prevedono, ove necessario, la preventiva o contestuale realizzazione di nuove e congruenti infrastrutture ai fini della sua sostenibilità<sup>2</sup>”*.

La proposta della variante in formazione non ricade nella fascia interdetta dal PIT alle nuove edificazioni e risulta adeguata alle riconfermate norme in materia di riduzione dell’impermeabilizzazione superficiale conseguente agli interventi edilizi in quanto non prevede nuovi incrementi di consumo di suolo.

<sup>1</sup> 1° metaobiettivo del PIT del Documento di Piano

<sup>2</sup> Disciplina generale del PIT Art. 9 co. 7



Scheda prestazionale		
	Obiettivi	Direttive prescrizioni
Piano di indirizzo territoriale Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica" attorno ad uno "statuto" condiviso (1° metaobiettivo PIT) in attuazione a quanto previsto nel paragrafo 6.3.13 ed Art. 14 – La "città policentrica toscana" e il commercio.	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ l'equilibrata articolazione territoriale della rete commerciale per migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema distributivo;</li><li>▪ la presenza della funzione commerciale nelle aree urbane degradate attraverso la valorizzazione ed il consolidamento delle attività commerciali che vi operano;</li><li>▪ Gli strumenti della pianificazione territoriale prevedono criteri per la individuazione degli ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di numerose e contigue attività commerciali di vicinato, tali da poter costituire un centro commerciale naturale.</li><li>▪ In tali ambiti non possono essere introdotte destinazioni d'uso incompatibili con dette caratteristiche funzionali, e sono previste:<ul style="list-style-type: none"><li>a) l'incentivazione della percorribilità pedonale;</li><li>b) la limitazione della circolazione veicolare;</li><li>c) una adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata e l'accessibilità con mezzi pubblici.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ai sensi dell'articolo 4, comma 1 della l.r. 28/2005, gli strumenti della pianificazione territoriale stabiliscono i criteri necessari per l'individuazione delle aree da ritenere sature rispetto alla possibilità di introdurre ulteriori medie e grandi strutture di vendita, in base ai seguenti criteri:<ul style="list-style-type: none"><li>a) l'ammontare dei costi per le amministrazioni pubbliche interessate ai fini dell'adeguamento delle infrastrutture e della tutela delle risorse essenziali del territorio di cui all'articolo 3, comma 5 della l.r. 1/2005;</li><li>b) il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero di mezzi; numero di innesti e di accessi diretti; numero delle funzioni svolte (collegamento interprovinciale, mobilità in area metropolitana, collegamento ad area industriale, collegamento esercizi commerciali); l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;</li><li>c) il livello di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già insediate;</li><li>d) la presenza di aree da preservare ai fini del riequilibrio ecologico e paesaggistico.</li></ul></li><li>▪ Nelle aree riconosciute sature in base ai criteri di cui al comma 1 non si prevedono nuove grandi e medie strutture di vendita, e le grandi e medie strutture già insediate in tali aree sono soggette ad interventi di riqualificazione ambientale e funzionale. Eventuali ampliamenti sono ammessi al solo scopo di concorrere a tale riqualificazione.</li><li>▪ Le previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale recanti nuove aree o aree in ampliamento di quelle esistenti per la localizzazione di grandi strutture di vendita costituiscono interventi che determinano effetti sugli assetti territoriali a scala intercomunale, e pertanto sono oggetto di concertazione tra le diverse amministrazioni competenti ex articolo 48, comma 4, lettera a) della l.r. 1/2005.</li></ul>

<sup>3</sup> 1° metaobiettivo del PIT del Documento di Piano



		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Qualora, in base alla valutazione integrata degli effetti di cui all'articolo 11 della l.r. 1/2005, la compresenza in un ristretto ambito territoriale di due o più strutture commerciali di medie o grandi dimensioni, determini i medesimi effetti di una grande struttura di vendita, si applicano le disposizioni del presente Piano per esse previste.</li><li>▪ 5. Ai sensi dell'articolo 3, comma 4, e dell'articolo 48, comma 1, lettera c), della l.r. 1/2005 e ai sensi dell'articolo 4, comma 1 della l.r. 28/2005, la localizzazione di nuove grandi strutture di vendita è da consentire soltanto in aree urbane o ad esse contigue, senza soluzioni di continuità con il terreno urbanizzato.</li></ul>
<i>Note:</i>		

### Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

Ai sensi del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino dell'Arno l'area in oggetto rientra nella classe P.I.2, che nella cartografia della pericolosità idraulica è così graduata:

- Pericolosità idraulica media relativa alle aree inondate durante l'evento del 1966 come da "Carta guida delle aree inondate" di cui al P.A.I.
- Pericolosità idraulica media comprendente aree inondabili con tempo di ritorno superiore a 30 anni ed inferiore od uguale a 100 anni e con battente inferiore a 30 cm e aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 100 anni ed inferiore od uguale a 200 anni.

Nelle aree P.I.2 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio. Le competenze idrauliche rimangono di Comune, Provincia/ Circondario Empolese Valdelsa e Genio Civile.

L'area interessata ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) appartiene alla classe di pericolosità idraulica 3 - pericolosità media - (R.U. - Tav. 2.4 Carta della Pericolosità Idraulica), in cui si devono mantenere particolari cautele progettuali con specifico riferimento agli aspetti di rischio idraulico.

Per quanto riguarda la fattibilità il territorio comunale è stato suddiviso in 8 zone omogenee sotto il profilo idraulico (R.U. - Tav. 2.6 della "Fattibilità degli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici") in cui l'area d'interesse appartiene alla zona 3 in classe di fattibilità idraulica 3.

Per la zona 3 in classe di fattibilità idraulica 3, per interventi a destinazione industriale commerciale, è necessario rispettare le ulteriori indicazioni contenute all'Art. 32- Fattibilità per aree omogenee sotto il profilo idraulico.

Rispetto alla proposta di riconferma della previsione contenuta nella scheda Norma PUA 6.5, resta immutato il quadro delle verifiche e valutazioni già compiute.



Scheda prestazionale		
Piano di Assetto idrogeologico	Obiettivi e salvaguardie	prescrizioni
	Rinvio alla pianificazione comunale	Nessuna particolare prescrizione
Note:		

La variante proposta, per la parte relativa alla riconferma delle previsioni del Regolamento urbanistico che hanno perso efficacia, non produce effetti immediati sul quadro delle fattibilità geologico idrauliche in quanto non consente nuovi impegni di suolo sul territorio rispetto a quelli già previsti.

### Piano Territoriale Coordinamento Provinciale (PTCP)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), attualmente in fase di rielaborazione, non contiene indicazioni sopravvenute all'approvazione del Regolamento urbanistico vigente. Il Piano Territoriale di Coordinamento è stato approvato precedentemente all'approvazione del il Piano Indirizzo Territoriale regionale, resta pertanto immutato il quadro di coerenza specifico già valutato in sede di approvazione del Piano strutturale.

Rispetto alla proposta di riconferma della previsione contenuta nella scheda Norma PUA 6.5, resta immutato il quadro delle verifiche e valutazioni già compiute, le stesse non incidono sui contenuti statutari del PTCP.

Scheda prestazionale		
Piano Territoriale di coordinamento	Obiettivi e salvaguardie	prescrizioni
	Nessuna indicazione specifica	nessuna
Note:		

### Interrelazione e coerenza con altri interventi regionali, provinciali e con altri strumenti per lo sviluppo locale in corso nel territorio interessato

Non risultano piani o programmi regionali o provinciali di sostegno e sviluppo che contrastano con il nuovo quadro normativo proposto.

### Piano Strutturale (PS)

Dall'approvazione del Regolamento urbanistico non sussistono varianti al Piano strutturale che riguardano l'ambito in oggetto. La coerenza della ri-conferma della scheda norma PUA 6.5 verso il P.S. si esprime direttamente attraverso la corrispondenza della previsione allo schema progettuale del P.S. dove l'area a est del fosso Romito compresa tra via Tosco Romagnola e via Pontorme, ovvero quella in cui ricade l'ex vetreria Savia, è ipotizzata come "Area per la grande distribuzione".

Il monitoraggio su Piano Strutturale non ha rilevato ad oggi criticità tali da richiedere una rivisitazione dell'azione programmata.

### Piano di zonizzazione acustica

La zonizzazione acustica del Piano. inserisce l'area di intervento in classe IV, Aree di intensa attività umana, ovvero "Aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali ed uffici, presenza di attività artigianali,



aree in prossimità di strade di grande comunicazione, di linee ferroviarie, di aeroporti e porti, aree con limitata presenza di piccole industrie”.

Inoltre parte dell’area ricade nelle fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture, nel rispetto del Decreto rumore stradale (DPR 142/2004), vista la presenza di una strada ad alto volume di traffico quale la Tosco-Romagnola.

La proposta di variante al Regolamento urbanistico per la parte riguardante la riconferma della previsione contenuta nella scheda Norma PUA 6.5, non incide sul quadro delle verifiche e le valutazioni già compiute che resta valido ed immutato.

La riconferma della previsione non muta il quadro ricognitivo e prescrittivo del Piano di Zonizzazione Acustica, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 11/04/2005.

La proposta variante, in quanto confermativa di precedente pianificazione, non localizza nuovi insediamenti nel territorio, nella fase attuativa i singoli interventi dovranno conformarsi alle relative prescrizioni.

Il controllo del rispetto della normativa per la tutela dall’inquinamento acustico avverrà nell’istruttoria degli atti abilitativi relativi a nuove costruzioni o cambi di destinazione d’uso per impianti e infrastrutture per attività ammesse.

Nella progettazione esecutiva per l’insediamento delle attività valgono i valori limite Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14 novembre 1997 *“Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore”*

#### **Piano Generale del Traffico Urbano**

La proposta di variante al Regolamento urbanistico per la parte riguardante la riconferma della previsione contenuta nella scheda Norma PUA 6.5, non incide sul quadro delle verifiche e le valutazioni già compiute che resta valido ed immutato.

L’assetto del comparto edificatorio e del sistema della sosta restituito dalla proposta discende dalla attenta valutazione delle problematiche legate alle infrastrutture viarie.

La valutazione dei traffici veicolari, che influenza prioritariamente gli effetti in termini di inquinamento acustico e dell’aria, sono stati opportunamente valutati così come gli effetti sulla mobilità e sui tempi di percorrenza delle infrastrutture viarie al contorno.

La riconferma della previsione non muta il quadro ricognitivo e prescrittivo del “Piano Generale del Traffico Urbano” approvato con Delibera del Consiglio Comunale 27 luglio 2007, n. 71.

Il monitoraggio e la successiva revisione del PGTU dovrà tenere conto delle modifiche che si intendono introdurre sulla viabilità da parte della proposta in oggetto.

## **Conclusioni**

Il ricorso alla proposta di variante, già necessaria a seguito delle modificazioni programmate sulla viabilità a contorno del comparto attuativo, risulta essere maggiormente giustificata nel caso di riconferma delle previsioni che, in conseguenza degli effetti di cui al comma 6 dell’art. 55 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 intervenuti dopo il 26 gennaio 2010, hanno perso efficacia.

Versione	Data /aggiornamento	
1.0	Febbraio 2010	Variante parziale al Regolamento urbanistico contestuale all’approvazione della proposta di Piano di recupero riconfermativa della scheda norma PUA 6.5, ai sensi dell’art. 65 co. 4 della e ss.mm.ii..



Al 30 dicembre 2009 (data della deliberazione di Giunta comunale n. 220 per conclusione dei delle verifiche dei processi valutativi), in relazione alla proposta di variante al Regolamento urbanistico conseguente ai previsti interventi sulla viabilità e la contestuale adozione del piano di Recupero di iniziativa privata (di cui alla scheda norma PUA 6.5), si erano formati i presupposti per la sua adozione. Ciò in risultanza delle verifiche condotte sulla proposta sotto il profilo di fattibilità tecnico amministrativa e con particolare riferimento alle valutazioni degli effetti indotti di carattere socioeconomico e di assetto del territorio.

La deliberazione citata ha preso specificatamente atto del processo di Valutazione integrata svolto e delle risultanze della Conferenza dei servizi tenutasi in data 4 novembre 2009, questa ultima chiamata a pronunciarsi specificatamente sulle problematiche ambientali e sulla sostenibilità dell'intervento.

La proposta di variante al Regolamento urbanistico per la parte riguardante la riconferma della previsione contenuta nella scheda Norma PUA 6.5, non incide sul quadro delle verifiche e valutazioni già compiute che resta valido ed immutato, viste anche le ulteriori verifiche di coerenza effettuate in questa sede.

La priorità riservata a questo ambito del territorio dall'Amministrazione comunale risulta di particolare interesse in quanto rappresenta un primo momento per l'attuazione di quanto previsto dall'art. 94 "la strada mercato" del Regolamento urbanistico, che prevede la trasformazione ed adeguamento della sede stradale della Tosco Romagnola; nel tratto compreso tra lo svincolo Empoli est ed il ponte sull'Orme, in relazione agli usi commerciali delle zone che vi si attestano.

L'Amministrazione Comunale, nelle azioni fin qui intraprese, ha inteso dare corso alla procedura per la formazione della variante al Regolamento urbanistico, riconoscendo un interesse pubblico nelle proposta e per il raggiungimento degli obiettivi strategici e specifici trattati nel precedente paragrafo "Obiettivi, strategie e scenari della variante"

**Rilevato che la formazione di una variante urbanistica è giustificata quando siano state preventivamente effettuate le verifiche istruttorie e valutata la fattibilità degli interventi previsti e preso atto che non sussistono ad oggi elementi della pianificazione sovraordinata che contrastino con l'azione programmata, si ritiene, nell'interesse pubblico, che sussistano i presupposti per riproporre la previsione contenuta nella scheda norma PUA 6.5 nonché l'introduzione delle modifiche alla viabilità pubblica, procedendo all'adozione di una variante al vigente Regolamento urbanistico ex artt. 16 e 17 n. 1 L.R. n. 1/2005 che riconfermi la pianificazione previgente.**

Nello specifico, rispetto all'assetto pianificatorio e procedimentale restituito dalla proposta già valutata, la riproposizione delle previsioni di piano attuativo:

- conferma i contenuti della variante al Regolamento urbanistico già proposta, aggiungendo una connotazione prettamente procedurale in quanto non comporta la modifica della scheda norma PUA 6.5 sia nei contenuti prescrittivi e dimensionali, sia del comparto, nonché alle norme generali del Regolamento urbanistico;
- non introduce nuove aree edificabili oltre a quelle già previste dal Regolamento urbanistico vigente o rivisitazioni quantitative del dimensionamento del Piano Strutturale vigente;



- conferma l'ambito PUA 6.5 consentendo esclusivamente la tipologia di trasformazione di Ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piano di recupero ex art. 65 della L.R. 1/2005
- non necessita di un avvio del procedimento in quanto già nella citata deliberazione 30 dicembre 2009, n. 220 si è dato formale avvio al procedimento per la formazione di una variante al Regolamento urbanistico ai sensi degli artt. 16-17 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" per l'attuazione delle modifiche all'infrastrutture viarie esistenti comportante la demolizione di un annesso ex rurale sottoposto a tutela di cui all'art. 100 delle Norme allegate al Regolamento Urbanistico "Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale", grado di protezione 3;
- conferma la necessità, prima della adozione di avviare il procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001 attinenti a piccole porzioni di terreno attualmente non in disponibilità dell'Amministrazione e del soggetto proponente;

Che nella citata deliberazione 30 dicembre 2009, n. 220, sono stati inoltre già individuati:

- il Responsabile del procedimento urbanistico relativo alla variante urbanistica;
- il Garante della comunicazione nel procedimento di formazione ed approvazione della suddetta variante ai sensi dell'art. 19 e seguenti delle Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1;

### Iter procedurale

L'adozione ed approvazione della variante urbanistica sono di esclusiva competenza del consiglio comunale.

L'iter procedimentale della variante prevede, al fine di sottoporla al Consiglio Comunale, i seguenti adempimenti di carattere tecnico-amministrativo:

- a) redazione della relazione del responsabile del procedimento di cui all'art. 16 comma 3 legge Regionale Toscana 3 Gennaio 2005 n. 1 e della relazione di sintesi concernente la valutazione integrata;
- b) redazione della relazione di sintesi ai sensi dell'art. 10 del Regolamento D.P.G.R. del 9 febbraio 2007 n. 4/R
- c) deposito presso il Genio Civile degli studi ed indagini di fattibilità geologico tecnica idraulica redatti secondo le direttive del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 27 aprile 2007, n. 26/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1) e ss.mm.ii.;

La variante in formazione al Regolamento Urbanistico segue la seguente procedura disciplinata dall'art. 17 della L.R. 1/2005:

- adozione del piano da parte del Consiglio Comunale;
- successivamente all'adozione:
  - si provvede alla trasmissione del provvedimento di adozione alla Regione ed alla Provincia ed al Circondario Empolese Valdelsa, corredato del progetto e dei relativi allegati. I soggetti istituzionalmente competenti potranno presentare le



proprie osservazioni al piano adottato entro e non oltre sessanta giorni dalla data della data del ricevimento del provvedimento di adozione;

- Il provvedimento adottato è contestualmente depositato presso la sede comunale per quarantacinque giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della Regione. Entro e non oltre tale termine, chiunque può visionare il progetto ed eventualmente presentare le osservazioni che ritenga opportune.
- Decorsi i termini sopradetti il Consiglio Comunale:
  - valuta le osservazioni pervenute e puntualmente, con espressa motivazione, determina sulle stesse;
  - approva il provvedimento
- successivamente all'approvazione si provvede:
  - alla trasmissione del provvedimento di approvazione
  - alla pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di avvenuta approvazione, da effettuarsi decorsi almeno trenta giorni dall'atto medesimo. Il provvedimento approvato acquista efficacia dalla data di avvenuta pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione

\*\*\*

**Allegati:**

- Regolamento urbanistico - Tavola degli "usi del suolo e modalità d'intervento" Tav. 1.13, Stato vigente.
- Regolamento urbanistico - Tavola degli "usi del suolo e modalità d'intervento" Tav. 1.13, Proposta di variante.
- Regolamento urbanistico Scheda norma PUA 6.5 previgente
- Regolamento urbanistico Scheda norma PUA 6.5 proposta di riconferma



## SCHEDA RIASSUNTIVA

### Oggetto della variante

Proposta di variante al vigente Regolamento urbanistico ex artt. 16 e 17 n. 1 L.R. n. 1/2005 che riconfermi le previsioni contenute nella scheda norma PUA 6.5 come restituite dalle verifiche tecnico-amministrative e di fattibilità, dalle valutazioni della Giunta comunale, dalla valutazione integrata e strategica.

### Finalità

Riproporre le previsioni contenute nella scheda norma PUA 6.5, per il suo carattere specifico nonché l'introduzione delle modifiche alla viabilità pubblica

Confermare il dimensionamento e ammesso nel comparto dalla precedente scheda norma PUA 6.5 allo scopo di riutilizzare aree già impegnate e suscettibili di trasformazione e riqualificazione funzionale, non introducendo alcuna rivisitazione quantitativa del dimensionamento del Piano Strutturale vigente o l'istituzione di nuovi azzonamenti da sottrarre a parti del territorio inedito ma consente di

Confermare l'ambito PUA 6.5 consentendo esclusivamente la tipologia di trasformazione di Ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piano di recupero ex art. 65 della L.R. 1/2005

Confermare, nell'interesse pubblico riconosciuto delle azioni programmate, le modifiche all'infrastrutture viarie esistenti comportante anche la demolizione di un annesso ex rurale sottoposto a tutela di cui all'art. 100 delle Norme allegato al Regolamento Urbanistico "Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale", grado di protezione 3;

Confermare la necessità, prima della adozione di avviare il procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001 attinenti a piccole porzioni di terreno attualmente non in disponibilità dell'Amministrazione e del soggetto proponente.

Titolo documento	Data compilazione	Visto nucleo di valutazione
Relazione integrativa	giovedì 1 aprile 2010	

Versione	Data /aggiornamento	
1.0	Febbraio 2010	Variante parziale al Regolamento urbanistico contestuale all'approvazione della proposta di Piano di recupero riconfermativa della scheda norma PUA 6.5, ai sensi dell'art. 65 co. 4 della e ss.mm.ii..