



# COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO URBANISTICA

## VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PUA 2.4 ZONA D4/E E CONTESTUALE VARIANTE ALLA SCHEDA NORMA 2.4 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

### RELAZIONE TECNICA

luglio 2007

**Il Responsabile del Procedimento**  
(Arch. Andrea Bonatti)

**IL DIRIGENTE DI SETTORE**  
( Dott. Ing. Carla Santoni )

## **INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE DI PIANO ATTUATIVO NELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

La variante ha per oggetto la modifica alle norme di attuazione del Piano attuativo vigente e la contestuale modifica della scheda norma P.U.A. 2.4. del Regolamento urbanistico.

In particolare viene proposto l'estensione dell'elenco delle destinazioni d'uso ammissibili nel centro commerciale, compatibili con lo stesso e strettamente connessi alla produzione o erogazione di beni e servizi alla persona o all'abitazione.

L'intervento è attualmente disciplinato dal piano attuativo definitivamente approvato con Del C.C. n. 92 del 11/10/04., successiva variante approvata con Del. C.C. n. 32 del 2/05/2007; dalla convenzione sottoscritta 29/12/04 e variante del 18/06/07 e dalle Norme tecniche di attuazione del piano stesso.

L'insieme di questi elementi prevalgono sulla disciplina del regolamento urbanistico ed in particolare sulla Scheda n° 2.4, allegato alle "Schede norma per le aree soggette a piano attuativo" del Regolamento Urbanistico vigente nel periodo di validità del Piano approvato.

Sostanzialmente la scheda norma, per esplicita dichiarazione, conferma tutti gli accordi contenuti dal Piano approvato che a loro volta discendono dall'accordo di programma sottoscritto in data 15 maggio 2002 e ratificato con delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 6 giugno 2002.

### **1. CONTENUTO DELLA VARIANTE**

Il PUA 2.4 è stato dimensionato a norma del DM 1444/68, con le maggiorazioni imposte dalle leggi regionali sul commercio; la natura dell'area è quella di "POLO COMMERCIALE" e le norme del PUA vigente ammette destinazioni diverse da quella commerciale ma con l'obbligo che le stesse siano "inserite all'interno della grande struttura di vendita o dell'area commerciale integrata".

Vincolante è anche il mix di destinazioni previste nel PUA 2.4 vigente:

- mc. 74283 per locali a destinazione commerciale;
- mc. 13573 per locali a destinazione direzionale;
- mc. 10083 per locali a destinazione artigianato di servizio;

che non può essere sovvertito nelle quantità massime, l'alea di variabilità è limitata a +/-10% per ognuna delle tre destinazioni oggi ammesse, sempre nel rispetto del volume complessivo massimo pari a mc. 97949.

L'ammissibilità di nuove destinazioni deve essere compatibile anche con la Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 e S.m.i., in particolare l'art. 59 individua le destinazioni che seguono:

1. Residenziale;
2. Industriale ed artigianale;
3. Commerciale;
4. Turistico ricettiva;
5. Direzionale;
6. Di servizio;
7. Commerciale all'ingrosso e depositi.

Il passaggio dall'una all'altra delle sette categorie è cambio di destinazione; l'introduzione di una nuova destinazione comporta la necessità di variante sia al PUA che alle norme del RU.

Tra le destinazioni definite all'art. 59, alcune sono da escludere in prima istanza:

- la destinazione residenziale e la destinazione turistico ricettiva per evidente incompatibilità delle stesse con la funzione del centro commerciale e non ammissibile nelle zone D;
- il commercio all'ingrosso e depositi, per incompatibilità tra commercio al dettaglio ed ingrosso;
- le destinazioni esclusivamente industriali ed artigianali perché non compatibili all'interno di un centro commerciale;

L'artigianato di servizio è già consentito dalle norme in vigore, con la variante si prevede di aggiungere l'artigianato artistico, che può coincidere con l'artigianato della tradizione locale, purché sussista compatibilità ambientale e con le norme di sicurezza e di estendere una specifica di interesse pubblico alla destinazione direzionale e di servizio.

Si propone quindi di introdurre le seguenti modificazioni ed integrazioni

- 1. Variante alla Scheda Norma 2.4 – punto 1 allegata al R.U. "Schede norma per le aree soggette a Piano urbanistico attuativo": il testo vigente viene modificato ed integrato come contenuto**

**nell'allegato alla variante e denominato "Schede norma per le aree soggette a Piano urbanistico attuativo PUA - Estratto testo modificato"**

**2. variante al Piano Attuativo:**

- **all'articolo 3 (Destinazioni) delle N.T.A. il testo vigente viene integralmente sostituito da quello contenuto nell'allegato alla variante "F" e denominato "norme tecniche di attuazione - Estratto testo modificato"**
- **all'articolo 4 (Contenuti del Piano) il secondo capoverso dell'art.4.4 delle N.T.A. del Piano Attuativo il testo vigente viene modificato ed integrato come contenuto nell'allegato alla variante "F" e denominato "norme tecniche di attuazione - Estratto testo modificato"**
- **Sostituzione della tavola 7 del PUA vigente per introdurre le nuove destinazioni ammesse.**

La variante al Piano vigente comporta la contestuale variante alla Scheda Norma 2.4 – punto 1 allegata al R.U. con modifica ed integrazione del testo.

L'adozione in variante al Regolamento Urbanistico del PUA proposto non è in contrasto nè con il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, nè con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, nè con il Piano Strutturale del Comune di Empoli;

Le modifiche proposte, pur non incidendo su alcuno dei parametri urbanistici, dotazioni di aree a standards e azzonamenti, costituiscano variante al piano attuativo approvato con Delibera del Consiglio Comunale 11 ottobre 2004, n.92, in quanto modificano l'assetto normativo della disciplina delle destinazioni compatibili e ammissibili.

Resta inteso che per l'attuazione del piano si procederà mediante atto abilitativo (Permesso di costruire e sue varianti) e l'ammissibilità delle varie destinazioni d'uso dei locali da insediare è subordinata alla verifica preventiva delle necessarie dotazioni di parcheggio (sosta stanziale e/o relazione) oltre ad essere valutata sotto l'aspetto di compatibilità ambientale, igienico e di sicurezza dai competenti organi (Arpat, Ausl, ecc.)

**2. Approfondimenti del quadro conoscitivo**

La strategia dello sviluppo territoriale comunale, individuata negli obiettivi e negli indirizzi del Piano strutturale di Empoli non ha ad oggi subito modifiche e sono tuttora validi gli elaborati costituenti il quadro conoscitivo facente parte del Piano strutturale, gli aggiornamenti in merito agli aspetti geologici, idrogeologici ed idraulici del Regolamento urbanistico e gli studi di tettaglio del Piano urbanistico attuativo approvato con Del C.C. n. 92 del 11/10/04.

Le valutazioni contenute nel Piano attuativo approvato vengono confermate nella presente variante e le modifiche introdotte non modificano il quadro già definito.

Trattandosi di variante alla normativa di attuazione e adeguamento di una tavola ricognitiva, allegate al Piano approvato, che non determinano incremento di volume o di superficie utile e non comportano cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità, si ritiene non necessario un ulteriore approfondimento delle indagini puntuali contenute nelle relazioni geologico idrauliche già allegate al piano vigente.

**2.1. Fattibilità tecnica**

La proposta è stata valutata con istruttoria tecnica dagli uffici del Settore Pianificazione del Territorio e sottoposta al parere della Commissione Edilizia che ha espresso parere favorevole sotto il profilo tecnico agli interventi previsti in progetto in data 24/07/2007

**2.2. Fattibilità geologica e geologico tecnico idrologico ed idraulica**

Alla proposta sono allegate le dichiarazioni da parte dei tecnici progettisti competenti ad integrazione delle Relazioni allegate al Piano attuativo approvato, attestanti il mantenimento degli studi già definiti.

**3. Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di variante**

Secondo quanto disposto dal comma 4 dell'art. 62 della Legge Regionale 3.01.2005 n. 1, gli atti del piano di recupero sono stati trasmessi al Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Firenze (U.R.T.T.), a cui è stato attribuito il deposito n°2361 del 23/07/2007

**4. Norme che disciplinano l'intervento e la variante contestuale**

L'adozione in variante del Piano di Recupero proposto rispetta le finalità e gli indirizzi definiti dalla Legge Regionale n. 1/2005 e del procedimento previsto all'art.17;

La variante non comporta un maggior carico urbanistico, né un ulteriore impegno di suolo e né variazione delle dotazioni di standards.

Per la variante, non comportando la modifica del piano strutturale, non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 15 della L.R. n. 1/2005:

- **L'art. 65 co. 4 L. R. n. 1 del 3/01/05 “norme per il governo del territorio” 4.** i piani attuativi nei casi in cui contrastino con gli strumenti comunali ad essi sovraordinati, sono adottati ed approvati contestualmente alle varianti a tali strumenti.
- **L'art. 67 L. R. n. 1 del 3/01/05 “norme per il governo del territorio”** sovrapponendosi ai disposti delle leggi nazionali stabilisce i criteri e le modalità per la redazione e la formulazione dei piani attuativi .
- **L'art. 69 L. R. n. 1 del 3/01/05 “norme per il governo del territorio”** stabilisce criteri e tempistiche per l'approvazione dei piani attuativi conformi alle previsioni dei regolamenti urbanistici
- **L'art. 73 L. R. n. 1 del 3/01/05 “norme per il governo del territorio”** definisce il Piano di recupero del patrimonio edilizio come Piano attuativo particolare
- **Accordo di programma sottoscritto in data 15 maggio 2002 e ratificato con delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 6 giugno 2002.**
- **Piano urbanistico attuativo approvato con Delibera del Consiglio Comunale 11 ottobre 2004, n. 92** stabilisce la disciplina di attuazione per l'area oggetto dell'intervento

### **PARERI ED APPROVAZIONI**

La richiesta di prevedere le nuove destinazioni è stata avanzata dai proponenti in data 13 novembre 2006 prot. n. 58214. La documentazione completa della proposta di variante al Piano attuativo è stata presentata in data 16/07/2007 e registrata al protocollo generale del comune di Empoli col n. 35246, ha ottenuto il definitivo parere favorevole sotto il profilo tecnico dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 24/07/07.

La Legge Regionale 3.01.2005 n. 1 “Norme per il governo del Territorio” e successive integrazione e modifiche al comma secondo dell'art.69 stabilisce le modalità di approvazione dei Piani Attuativi, che risultano le seguenti:

- Dopo l'adozione da parte del comune, il piano attuativo è trasmesso in copia alla provincia ed è depositato senza ritardo nella casa comunale per quarantacinque giorni, durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione e presentare osservazioni.
- Del deposito è data notizia mediante pubblicazione di apposito avviso sul Bollettino ufficiale della Regione.
- Mediante la trasmissione dei relativi atti, alla provincia è data notizia dell'adozione del piano attuativo e del relativo deposito così come dell'atto di approvazione.
- Decorso i termini di pubblicazione, il Comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate.
- Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione.

### **DOCUMENTAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO**

Il Piano redatto dall' Ing. Giacomo Picchio, in qualità di progettista per la parte afferente al Piano attuativo, è costituito dalla seguente documentazione:

- Allegato A Relazione Tecnica
- Allegato F Estratto norme tecniche di attuazione vigenti
- Allegato F Estratto norme tecniche di attuazione modificate
- Tavola 7 Schemi tipologici e distributivi profili e volumetrie
- Schede norma per le aree soggette a Piano urbanistico attuativo PUA - Estratto testo vigente
- Schede norma per le aree soggette a Piano urbanistico attuativo PUA - Estratto testo modificato
- Schede norma per le aree soggette a Piano urbanistico attuativo PUA - Estratto testo coordinato

**Il Responsabile del Procedimento**  
(Arch. Andrea Bonatti)

**I L DIRIGENTE DI SETTORE**  
(Ing. Carla Santoni)