



COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO URBANISTICA

VERBALE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI ISTRUTTORIA

Verbale della seduta

Procedimento relativo a

Convocazione Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. 241/90 e ss.mm.ii. e dell'art. 22 e succ. della Legge Regionale Toscana 23 luglio 2009 n. 40 e ss.mm.ii. -

La conferenza ha per oggetto la **PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO DELL'EX CASA COLONICA ED EX CANTINA DELLA VILLA DEL COTONE IN VIA SOTTOPOGGIO PER S. DONATO - LOC. POZZALE, CON CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE.**

L'anno 2010 il giorno 29 del mese di ottobre alle ore 10.50..... presso una sala del Comune di Empoli in Via G. del Papa, 43, si svolge la Conferenza dei servizi istruttoria dall'art. 14, comma 1, della Legge n. 241 del 1990.

La Conferenza è stata convocata, con nota del 27 settembre 2010 prot. 50846 nella quale sono stati invitati i seguenti soggetti competenti:

Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana

REGIONE TOSCANA Dip. Delle Politiche Ambientali e Territoriali - Area Pianificazione del Territorio

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

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

L'arch. Mario Lopomo del Servizio urbanistica, in qualità di responsabile del procedimento, verifica i presenti e gli assenti, come da allegato prospetto

PREMESSO

CHE il Comune di Empoli intende attuare il progetto qualora ne sia verificata la fattibilità sul piano tecnico;

CHE sussiste la necessità di effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento;

CHE risulta necessario il contributo dei soggetti in indirizzo, ognuno per le rispettive competenze, al fine di valutare la fattibilità della proposta di piano di recupero ed acquisire gli eventuali atti di assenso comunque denominati;

CHE risulta necessario acquisire i pareri delle autorità con competenze ambientali che possano essere interessate agli effetti sull'ambiente dovuti all'attuazione della variante urbanistica;

CHE risultano necessarie le verifiche di cui all'art. 22 della Legge Regionale 10 del 17 febbraio 2010, concernente le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

CHE risultano necessarie le 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;

VISTI

L'art. 14 e seguenti della Legge 241/90 e ss.mm.ii e l'art. 23 della L.R. 29/7/2009 n. 40 .

TUTTO CIO' PREMESSO

La Conferenza di Servizi istruttoria apre la seduta alle ore 10.30.....

Il Responsabile del procedimento illustra il contenuto e le finalità della variante e che : da una parte, trattandosi di conferenza istruttoria, svolge una funzione strumentale di coordinamento e di informazione da cui non scaturisce alcun atto formale con rilevanza esterna ed i cui esiti non producono effetti giuridici sulla decisione finale; dall'altra esprimerà parere sull'assoggettare o meno il piano alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al titolo II del D.Lgs. 152/2006 sentiti gli enti competenti in materia ambientale convocati.

I pareri rimessi dai soggetti convocati saranno considerati espressione vincolante sull'iter istruttorio di approvazione del piano urbanistico attuativo.

Il Rdp introduce gli argomenti della conferenza, prende atto che ad oggi sono pervenuti i seguenti pareri:

- **Soprintendenza per i Beni Archeologici Della Toscana**
- **AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE AMBIENTALE DELLA TOSCANA**
- **ACQUE S.p.a.**
- **PUBLIAMBIENTE S.p.a.**
- **TOSCANA ENERGIA S.p.a.**
- **REGIONE TOSCANA** Ufficio regionale Genio Civile
- **COMUNE di Empoli** - Set. Ambiente, Sicurezza e Attività economiche -

Ne dà lettura e l'inserisce negli atti del presente verbale. Il Rdp dà la parola ai soggetti convenuti e raccoglie i relativi pareri (vedi allegati)

Il Rdp ha provveduto a redigere un brogliaccio del verbale di conferenza che ne contiene gli elementi determinanti della stessa e che viene sottoscritto dai partecipanti che l'approvano.

Il Rdp provvederà a comunicare ai proponenti il piano, l'esito della Conferenza.

Alle ore 11.35... viene dichiarata chiusa la riunione.

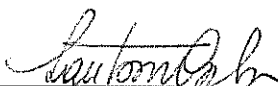
I partecipanti:

Per il Comune di Empoli Settore Pianificazione territoriale

ING. CARLA SANTONI

Arch. MARIO LOPOMO

Dott.ssa FALASCHI ROMINA


 Mario Lopomo
 Romina Falaschi

SOPRINTENDENZA BENI ARCH. DELLA TOSCANA	- inviato parere
REGIONE TOSCANA	
Dip. Delle Politiche Ambientali e Territoriali	- ASSENTE
Area Pianificazione del Territorio	
REGIONE TOSCANA	
Ufficio regionale Genio Civile	- inviato parere
PROVINCIA DI FIRENZE	
Direz. Urbanistica e Pianificazione Territoriale,	- ASSENTE
AG. REG. PROTEZIONE AMBIENTALE TOSCANA	- inviato parere
CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA	
ENEL DISTRIBUZIONE S.p.a. (VEDI DELEGA ALEGATA)	
Divisione infrastrutture e reti	
ACQUE S.p.a.	- inviato parere
PUBLIAMBIENTE S.p.a.	- inviato parere
TELECOM ITALIA S.p.a.	- ASSENTE
TOSCANA ENERGIA S.p.a.	- inviato parere
COMUNE DI EMPOLI	
Settore Ambiente, Sicurezza e Attività Economiche	- INVIATO PARERE
COMUNE DI EMPOLI	
Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni	- ASSENTE

PROT. N°

Empoli 29 Ottobre 2010

ANTICIPATA VIA FAX

Conferenza di Servizi istruttoria presso la sede del Comune di Empoli il 29 Ottobre 2010.

OGGETTO: Progetto di Piano di Recupero ad iniziativa privata e contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente per la trasformazione residenziale degli edifici ex cantina ed ex casa colonica della Villa del Cotone in Via di Sottopoggio per San Donato, Località Pozzale, Comune di Empoli.

Il progetto prevede il recupero degli edifici in oggetto situati lungo la Via di Sottopoggio per San Donato, lato Sud, a ridosso delle ultime pendici del sistema collinare di destra della valle dell'Orme dove si trova la Villa del Cotone, con la trasformazione della destinazione rurale in residenziale per la realizzazione di tre unità immobiliari terratetto nel fabbricato "ex cantina" e dieci unità appartamenti nel fabbricato "ex casa colonica" per un totale di 13 nuove unità abitative, oltre alla sistemazione dell'area agricola di pertinenza degli edifici per la realizzazione dei parcheggi e la demolizione di un recente edificio accessorio ad un piano costruito a ridosso di entrambi gli edifici in oggetto per l'attività vinicola.

La fattibilità del Piano di Recupero, necessario a seguito dell'approvazione della Variante normativa al Regolamento urbanistico (D.C.C. n. 9 del 08/02/2010) che ha disciplinato in territorio aperto le trasformazioni del patrimonio edilizio esistente con S.U.L. maggiore di mq 400 ed i frazionamenti per la realizzazione di unità immobiliari residenziali avente S.U.L. minore di mq 80 attraverso lo strumento del piano di recupero, è subordinata all'approvazione di una contestuale variante al Regolamento Urbanistico vigente per la modifica della categoria di intervento degli edifici oggetto della trasformazione dal grado di tutela 2 a 3, ciò al fine di consentire alcune modifiche di prospetto e variazioni distributive interne.

L'insediamento sparso costituisce un aspetto di primaria importanza nella fisionomia paesistica del territorio aperto, le dimore, le ville e le fattorie caratterizzano ancora oggi in modo originale il territorio pur rappresentando un patrimonio a rischio facilmente degradabile sfruttato per usi incongrui, tuttavia la ristrutturazione in chiave residenziale del Piano in oggetto assume come obiettivi primari la salvaguardia del patrimonio storico culturale testimonianza del sistema paesistico-agrario, la valorizzazione e conservazione dell'unitarietà dell'assetto morfologico-formale e paesaggistico e la riqualificazione del sistema residenziale in abito agricolo da perseguire attraverso azioni di recupero degli edifici, degli arredi arborei e dell'assetto vegetazionale tipico delle ragnaie fossili, il risparmio e l'uso sostenibile delle risorse questi edifici al fine di non snaturare i caratteri distributivi degli edifici e soprattutto del paesaggio agrario di pertinenza, evitando la perdita o l'impovertimento del valore complessivo del bene paesistico ed ambientale.

Al fine di evidenziare gli effetti ambientali potenzialmente indotti dal Piano di Recupero e dalla contestuale variante al R.U. vigente per le verifiche di cui all'art.12 del D.Lgs 152/2006 (Valutazione Ambientale Strategica) e di cui al Regolamento di Attuazione dell'art.11 LR 1/2005 in materia di Valutazione Integrata si evidenzia quanto segue:

- Da una verifica con la Carta dello Statuto del Territorio:
- le aree in oggetto risultano in Territorio Aperto, disciplinato dall'art. 7 *Tutela paesaggistica ed ambientale del territorio aperto, abitati minori ed edifici sparsi* delle NA del PTCP. In tali area costituisce principio d'uso del territorio aperto la tutela delle risorse ivi presenti e lo sviluppo delle funzioni tipiche degli ambiti che lo compongono, le cui prescrizioni e indirizzi sono contenute in particolare nel paragrafo 8.1.2 "Le aree agricole".

- gli edifici sono classificati come *edificato al 1820* e *Manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale*, segnalati 14/239 e disciplinati dall'articolo 13 delle NA del PTCP, per la valorizzazione e conservazione dei quali valgono le prescrizioni di cui all'articolo 8.3 dello Statuto del Territorio del PTCP.
- Dalla Carta del grado di vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento del PTC in scala 1/25.000 – quadrante 106 III - gli edifici in oggetto risultano a *Vulnerabilità bassa*, mentre l'area di pertinenza da destinare a parcheggio, nella zona occidentale dell'intervento in prossimità della viabilità comunale risulta a *Vulnerabilità elevata*, a tal proposito si raccomanda il rispetto di quanto previsto al *Titolo I – La protezione idrogeologica dello Statuto del Territorio del PTCP*.

Da un'analisi dello Statuto del territorio del PTCP, pertanto non si ravvisano elementi di impedimento alla proposta in oggetto, purché siano valutate e rispettate le prescrizioni indicate ai precedenti punti ed in particolare:

- a) realizzazione delle aree di pertinenza in armonia con il carattere ambientale dominante, in modo da non introdurre ulteriori contrasti con le preesistenze della zona e salvaguardare le visuali panoramiche ;
- b) Individuazione di idonee misure atte a favorire la continuità degli ecosistemi con particolare riguardo ai movimenti della fauna selvatica.
- c) Approfondimento della lettura degli elementi strutturali che hanno generato lo specifico paesaggio agrario e dei singoli valori ambientali del patrimonio paesaggistico (considerato sotto i profili della sua consistenza materiale e formale e della fruibilità delle risorse storiche, culturali e ambientali che lo distinguono) al fine di individuare una gerarchia di fattori e valori la cui tutela e permanenza qualitativa siano assunti come criteri e postulati per le soluzioni progettuali relative all'installazione di impianti solari e fotovoltaici ed alla sistemazione delle aree verdi di pertinenza e del parcheggio.

Empoli, 29 Ottobre 2010

Il Responsabile P.O.
Urbanistica, Mobilità, S.I.T.,
Vincoli Territoriali, Difesa del Suolo
(Dott. Ing. Giuseppe Panarello)



COMUNE DI EMPOLI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO URBANISTICA

VERBALE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI ISTRUTTORIA

Convocazione ai sensi dell'art.14 della L. 241/1990 e successivi della L. R. Toscana 40/2009
ss.mm.ii.

ALLEGATO PAGINA 1 DI PAGINE

ENTE: ENEL DISTRIBUZIONE SPA (VEDI DELEGA PRODOTTA)

Esprimere parere favorevole alla proposta del piano di recupero, salva
la possibilità, in caso di bisogno, di realizzare un potenziamento
della linea, comunque possibile, visto lo presenza nelle immediate
vicinanze di un cabina enel, giustificata dalle previsioni delle
necessità di un impianto fotovoltaico



L'ENERGIA CHE TI ASCOLTA.

DIVISIONE INFRASTRUTTURE E RETI
MACRO AREA TERRITORIALE CENTRO
ZONA DI FIRENZE

00040 Pomezia - Casella Postale 229 - Via Spoleto
- F +39 0556265280

Firenze
DIS/MAT/CE/DTR-TOU/ZO/ZOFI/PRG

Spett.le
COMUNE DI EMPOLI
SETTORE PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE
SERVIZIO URBANISTICA
Via del Papa, 41
50053 EMPOLI

Oggetto: Convocazione conferenza dei Servizi del 29/10/2010, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. 241/90 e ss.mm.ii. e dell'art. 22 e succ. della Legge Regionale Toscana 23 luglio 2009 n. 40 e ss.mm.ii..
"PIANO DI RECUPERO DELL'EX CASA COLONICA ED EX CANTINA DELLA VILLA DEL COTONE IN VIA DI SOTTOPASSAGGIO PER SAN DONATO – LOC. POZZALE".

Con la presente delego il Sig. Cerofolini Fabio a rappresentare l'ENEL DISTRIBUZIONE Spa – ZONA DI FIRENZE alla conferenza in oggetto.

Distinti saluti

Mauro Marzocchi
IL RESPONSABILE

