



COMUNE DI EMPOLI  
*SETTORE LAVORI PUBBLICI E POLITICHE TERRITORIALI*

**AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PIANI URBANISTICI  
ATTUATIVI DA INSERIRE NEL QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE  
DEL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI EMPOLI**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE LAVORI PUBBLICI E POLITICHE TERRITORIALI

Premesso:

Che il Comune di Empoli è dotato di Piano strutturale, approvato con delibera del Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43, efficace dal 3 Maggio 2000, data di pubblicazione sul BURT;

Che con deliberazione del Consiglio comunale 21 dicembre 2004, n. 137, è stato approvato il Regolamento urbanistico, efficace dal 26 gennaio 2005, data di pubblicazione sul BURT;

Che, conseguentemente il 26 gennaio 2010 hanno perso efficacia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 comma 5 e 6 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, le previsioni di cui al comma 4 del medesimo articolo;

Che il Comune di Empoli, ha avviato l'elaborazione di una variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico, con delibera della Giunta Comunale 24 novembre 2010, n. 180;

Che l'articolo 13 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 9 febbraio 2007, n. 3/R "Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il Governo del Territorio) prevede, che ai fini della definizione dei contenuti e del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale del Regolamento urbanistico di cui all'articolo 55, comma 5, della legge regionale 1/2005, i comuni possono emettere un pubblico Avviso, invitando tutti i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici definiti dal Piano strutturale nel rispetto delle disposizioni generali sul dimensionamento;

Che i Comuni, che procedono in tal senso, devono dare atto, nel provvedimento di adozione del Regolamento urbanistico, delle valutazioni effettuate sulle proposte pervenute;

Che con precedente Avviso approvato con delibera G.M. n.28 del 10 marzo 2010, l'Amministrazione comunale ha già consentito la presentazione di proposte e progetti relativi a P.U.A - Piani Urbanistici Attuativi non più efficaci;

Che dall'esito di tale Avviso sono stati selezionati n.3 progetti, che verranno inseriti in una Variante urbanistica anticipatoria, una volta stipulati gli accordi procedurali previsti in tale avviso;

Che, considerato il limitato riscontro a tale avviso è opportuno, pubblicarne uno nuovo a carattere più generale per acquisire dalla cittadinanza indicazioni per la predisposizione del quadro previsionale strategico quinquennale, quale parte integrante del secondo Regolamento Urbanistico;

Che è da confermarsi la scelta effettuata nel precedente avviso di coniugare lo sviluppo urbanistico con quello sociale, ambientale ed economico, per il miglioramento della qualità della vita dei cittadini, in particolare accompagnando lo sviluppo edilizio con la realizzazione di opere di urbanizzazione, servizi e nuove infrastrutture viarie, particolarmente importanti per la città;

Che l'Amministrazione comunale intende attuare forme di consultazione e partecipazione, con le compagini economiche e sociali presenti sul territorio, al fine di valutare le proposte di intervento riguardanti aree di trasformazione, da inserire nel secondo Regolamento urbanistico, privilegiando quegli interventi per cui vi sia un effettiva volontà di attuare la previsione urbanistica in tempi brevi e, comunque, prima della prossima decadenza delle relative previsioni ex art. 55, comma 5 LR n. 1/2005 volontà da garantire con precisi impegni presi nei confronti della Amministrazione comunale;

Che, pertanto l'Amministrazione intende privilegiare le proposte che prevedono:

- la realizzazione di quote di "housing sociale" (edilizia sociale), che risponda in modo efficace ai problemi abitativi e sociali dei soggetti deboli;
- il potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici e di uso pubblico, nonché delle infrastrutture, degli impianti e più in generale della qualità ambientale e sociale dell'ambito territoriale interessato;
- il miglioramento della qualità del tessuto urbanistico ed edilizio esistente;
- il risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili e, in particolare, il contenimento delle risorse energetiche e idriche, nonché di quelle ambientali esistenti;
- interventi previsti nel Piano triennale delle opere pubbliche e in particolare la viabilità parallela alla Fi.Pi.Li.

Che l'Avviso pubblico rappresenta una procedura che risponde alle necessità descritte e che offre garanzie per il raggiungimento degli obiettivi di cui sopra.

Tutto quanto premesso:

INVITA

I soggetti dotati dei requisiti soggettivi di cui al successivo art. 3

ALLA PRESENTAZIONE

di proposte di intervento riguardanti le aree di trasformazione di cui al capo III e IV delle norme del primo Regolamento urbanistico, disciplinate dagli articoli 60, 62, 65, 70 e 71, nel rispetto delle disposizioni del presente Avviso.

## **REGOLAMENTO PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE**

### **ART. 1 OBIETTIVI**

Le premesse sono parte integrante del presente Avviso.

Il presente Avviso ha la finalità di individuare le proposte di Piani Urbanistici Attuativi da inserire nel quadro previsionale strategico quinquennale del secondo Regolamento Urbanistico.

Gli interventi devono interessare esclusivamente le aree di cui al capo III e IV delle norme del primo Regolamento urbanistico, disciplinate dagli articoli 60, 62, 65, 70 e 71, già regolamentate da schede norma oggi decadute, ed avere come riferimento funzionale e dimensionale massimo, il dato complessivo riportato in tali schede.

La proposta potrà estendersi, in conformità con la disciplina del Piano Strutturale, anche per un perimetro diverso da quello indicato nella scheda norma, allo scopo di migliorare l'integrazione tra le funzioni proposte e la possibilità di più rapida attuazione, ovvero per recuperare ricuciture dei tessuti insediativi contestuali alla realizzazione di attrezzature pubbliche, in particolare per

introdurre in maniera organica nelle politiche ambientali i concetti di ecologia urbana e progettazione sostenibile nelle trasformazioni edilizie, sociali e ambientali.

Nel caso in cui la proposta preveda una diversa estensione, le aree di nuova introduzione devono risultare adiacenti alle aree già incluse nelle schede norma.

Nel caso di riduzioni rispetto all'area compresa nella scheda norma previgente, dovrà essere dimostrata la autonoma funzionalità dell'intervento, specie sotto il profilo delle opere di urbanizzazioni esistenti o di progetto.

Proposte che si discostino dalle schede norma decadute potranno essere prese in considerazione solo in via eccezionale e residuale, nell'ipotesi in cui vengano ritenute dall'Amministrazione comunale migliorative, sulla base di criteri indicati al successivo art. 7

## **ART. 2 CARATTERISTICHE GENERALI DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO**

Le proposte dovranno avere le caratteristiche generali di seguito riportate:

- a. Sono ammesse esclusivamente le proposte coerenti con il Piano strutturale.
- b. Deve essere assicurata la disponibilità delle aree da parte dei soggetti aventi i requisiti soggettivi di cui al successivo art. 3;
- c. In caso di aree non in sicurezza idraulica, ma nelle quali sono possibili interventi di mitigazione del rischio, le relative opere dovranno essere previste all'interno della proposta e assunte dal soggetto attuatore privato a proprio carico;
- d. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, compreso l'eventuale collegamento funzionale alle urbanizzazioni esistenti, che risultino a parere della Giunta non di pubblica utilità, sono a totale carico del proponente, senza diritto di scomputo;
- e. La dotazione di spazi pubblici dovrà essere maggiore o uguale alle quantità minime stabilite dalle relative schede norma dei PUA decadute;

## **ART. 3 REQUISITI SOGGETTIVI NECESSARI PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Possono partecipare al presente Avviso i soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, che abbiano la disponibilità di aree o di immobili compresi nel relativo ambito di intervento.

La richiesta di partecipazione dovrà essere sottoscritta da tutti coloro che hanno dichiarato di avere nella loro disponibilità le aree interessate dalla proposta.

## **ART. 4 ELABORATI E DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE**

Alla domanda di partecipazione deve essere allegata la proposta di intervento.

Le proposte e la relativa documentazione finalizzata a illustrare i contenuti quantitativi e qualitativi del progetto di Piano, potranno avere il livello di dettaglio scelto dal proponente

Il livello minimo di definizione della proposta che verrà preso in considerazione ai fini dell'inserimento è quello che segue:

### **Contenuti minimi della proposta**

- Scheda informativa contenente i dati anagrafici del proponente/i e del professionista/i che sottoscrivono la proposta e l'indicazione dei relativi recapiti;
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la disponibilità delle aree interessate dalla proposta;

- Dichiarazione ad assumersi, da parte dei proponenti, gli obblighi (*assicurativi, economici e finanziari*) necessari a garantire la corretta e completa realizzazione degli interventi proposti; a non cedere la disponibilità delle aree per i cinque anni successivi alla scadenza del presente avviso o, in caso contrario, a trascrivere nell'atto di cessione l'impegno preso con la presentazione della proposta o, se già stipulato, derivante dall'accordo procedimentale;
- Una relazione sullo stato di fatto dell'ambito considerato, corredata da documentazione fotografica, con l'indicazione dei diversi coni visuali;
- Tavola planovolumetrica con illustrazione dell'intervento previsto in scala idonea per una prima valutazione qualitativa dell'intervento con indicati gli spazi destinati all'edificazione, quelli delle dotazioni a standards pubblici, viabilità, aree di pertinenza private;
- Una relazione illustrativa del progetto, che dia conto degli obiettivi assunti nella formulazione della disciplina concernente l'ambito considerato, espliciti le scelte effettuate, delinea i tempi previsti per la loro attuazione, indicando le relative priorità, corredata da:
  1. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la coerenza col Piano strutturale, con riferimento agli obiettivi e alle condizioni definite dal Piano strutturale per l'area in oggetto;
  2. Caratteristiche dimensionali degli interventi proposti, formulate in termine di: numero di alloggi, SUL prevista, destinazioni d'uso ecc. in % sul totale;
  3. Elementi di qualificazione architettonica ed urbana che si intende adottare;
  4. Verifica delle dotazioni presenti nell'ambito territoriale di pertinenza e conseguenti matrici di fattibilità (rilievo delle criticità e proposte di mitigazione);
  5. Scheda norma redatta secondo lo schema tipologico del Regolamento urbanistico;

Potranno essere richiamati e recuperati documenti allegati a precedenti presentazioni, se e in quanto rispondenti alla proposta presentata.

Il comune si riserva la facoltà di richiedere chiarimenti e/o integrazioni, alla documentazione presentata qualora sia necessario al fine della corretta analisi delle proposte.

## **ART. 5 MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

La "**Proposta di Inserimento di Intervento di Trasformazione Urbanistica nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del secondo Regolamento Urbanistico**", finalizzata all'attuazione degli obiettivi, prescrizioni e indirizzi del Piano Strutturale deve essere formulata entro sessanta (60) giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune del presente Avviso e quindi con scadenza entro le ore 12.00 del giorno ....., da parte dei soggetti individuati all'art. 3, tramite consegna all'ufficio protocollo del

*Comune di Empoli  
Via G. del Papa, n. 41  
500530 Empoli (FI)  
All'attenzione del Settore LLPP e Politiche territoriali*

La relazione illustrativa e gli elaborati grafici dovranno essere consegnati sia in supporto cartaceo che in formato digitale: la relazione illustrativa in formato doc e gli elaborati grafici in formato dxf/dwg e pdf.

## **ART. 6 PROCEDIMENTO DI ANALISI DELLE PROPOSTE**

1. Le proposte, una volta scaduto il termine per la loro presentazione, saranno analizzate secondo un iter analogo a quello delle Osservazioni agli strumenti urbanistici, con le seguenti modalità:
  - a) Le proposte saranno ordinate ed istruite a cura dell'Ufficio Tecnico, il quale provvederà a redigere un database di tutte le proposte pervenute e ad associare a ciascuna proposta

un'istruttoria sintetica che ne valuti la congruità rispetto a quanto disposto dal successivo art. 7 – Criteri e modalità per l'esame delle proposte;

b) La Giunta, vista l'istruttoria dell' Ufficio Tecnico, predisporrà la proposta per la formazione del Quadro previsionale strategico quinquennale; tale proposta sarà esaminata dalla competente Commissione Consiliare, per essere successivamente sottoposta all' approvazione del Consiglio Comunale;

c) Il Consiglio adotterà un provvedimento finale di indirizzo, per la formazione del Quadro previsionale strategico quinquennale, ai fini della successiva elaborazione del secondo Regolamento Urbanistico. Il provvedimento dovrà dare esplicita menzione di ciascuna delle proposte presentate, della loro ammissibilità e degli indirizzi da seguire ai fini del loro possibile inserimento nel nuovo strumento Urbanistico.

## ART. 7 CRITERI E MODALITA' PER L' ESAME DELLE PROPOSTE

L' Istruttoria ed i relativi criteri di esame delle manifestazioni di interesse presentate si riferiranno prioritariamente:

a) alla coerenza con i contenuti, le finalità e i dimensionamenti del Piano strutturale, *con particolare riferimento agli obiettivi strategici definiti per i sistemi territoriali, nonché con le direttive, gli indirizzi di carattere strategico e le prescrizioni definite per le singole U.T.O.E. dei diversi sub sistemi territoriali;*

b) alla qualità urbanistica ed alla fattibilità dal punto di vista tecnico ed economico, degli interventi proposti, *con particolare attenzione per i requisiti di sostenibilità insediativa e ambientale delle azioni previste;*

c) ai benefici pubblici contenuti nelle singole proposte, *con particolare riferimento alla formazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e più in generale di spazi di pubblico di interesse generale da cedere gratuitamente al comune;*

d) ai tempi di realizzazione previsti;

e) agli obblighi (*assicurativi, economici e finanziari*) che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia della corretta e completa realizzazione degli interventi proposti.

Inoltre nella **istruttoria** saranno evidenziati i seguenti aspetti relativi a:

a) interventi che prevedano **quote di "housing sociale" (edilizia sociale)** che risponda in modo efficace ai problemi abitativi e sociali dei soggetti deboli;

b) interventi finalizzati al **recupero e alla riqualificazione dell'esistente;**

c) interventi che utilizzano **tecnologie e materiali ecosostenibili;**

d) **il risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili** e, in particolare, il contenimento delle risorse energetiche e idriche, nonché di quelle ambientali esistenti;

e) soluzioni progettuali volte a risolvere in maniera concreta, operativa e risolutiva, **l'efficace attuazione di previsioni di "trasformazione urbanistica ed edilizia"** già individuate nel primo Regolamento Urbanistico come aree soggette a PUA, con particolare attenzione per quelle che prevedono una diminuzione del carico urbanistico, rispetto a quello attualmente previsto, a favore della realizzazione di finalità e spazi pubblici.

f) interventi che riguardino ambiti di trasformazione soggetti a PUA che sono stati presentati nei cinque anni di validità del primo RU, e che stavano per giungere a conclusione poco prima della scadenza quinquennale.

## ART. 8 PROCEDURE

L'inserimento delle aree di trasformazione da realizzare tramite PUA, nel Quadro previsionale strategico del secondo Regolamento urbanistico, è comunque subordinata alla **preventiva sottoscrizione di un accordo procedimentale**, ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 con cui saranno definiti i reciproci impegni.

La mancata sottoscrizione dell'accordo è causa di esclusione da tale procedura.

## **ART. 9 DISPOSIZIONI GENERALI**

All'adozione del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione darà atto delle proposte pervenute motivando le relative valutazioni, secondo quanto disposto al c. 2 dell' art. 13, del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 9 febbraio 2007, n. 3/R;

Come stabilito dall'art. 13, comma 3 del citato D.P.G.R. n. 3/R/2007, l'avviso ha esclusivamente valore consultivo, le proposte presentate non impegnano in alcun modo il comune di Empoli, né creano diritto tutelabile nei confronti del comune medesimo, non costituiscono alcun titolo per l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi, né vincolano in alcun modo la definizione dei contenuti del secondo Regolamento urbanistico da parte del comune di Empoli, essendo, la definizione e approvazione di tale strumento urbanistico, di esclusiva competenza del Consiglio Comunale nell'esercizio della sua attività deliberativa in materia di pianificazione urbanistica.

Nell'ambito del procedimento per la formazione del secondo Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione comunale si riserva di attivare forme di concertazione finalizzate alla messa a punto delle proposte stesse e dei contenuti dell'accordo procedimentale.

Ai sensi dell'art 13 del D.Lgs. 196/2003, si informa che i dati forniti dai concorrenti nel procedimento di presentazione delle proposte saranno oggetto di trattamento da parte del Comune nell'ambito delle norme vigenti, esclusivamente per le finalità connesse al procedimento medesimo per l'eventuale successiva stipula dei contratti di acquisto.

Il presente Avviso è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Empoli inserito sul sito web dello stesso Comune alla sezione "gare".

La responsabile del procedimento ai sensi della legge 241/1990 è l' Arch. Daniela Campolmi del settore LL.PP. e Politiche territoriali.