



**COMUNE di EMPOLI**

Città Metropolitana di Firenze

Settore IV – Gestione del Territorio

**Variante al Piano Strutturale e al  
Regolamento Urbanistico**

ai sensi degli artt. 238 e 252 ter della l.r. 65/2014

**Sintesi delle  
osservazioni presentate e  
proposte di  
controdeduzioni**

Dicembre 2023

*Sindaco:* **Brenda Barnini**

*Assessore e Vice Sindaco:* **Fabio Barsottini**

*Dirigente del Settore:* **Ing. Alessandro Annunziati**

*Settore IV – Gestione del Territorio*

**Pian. Valentina Acquasana**

**Arch. Martina Gracci**

**Geol. Monica Salvadori**

*Controdeduzioni:* **Arch. Giovanni Parlanti**

*Valutazione ambientale strategica:* **Arch. Gabriele Banchetti**

*Studi idraulici:* **Ing. Simone Pozzolini**

**H.S. Ingegneria srl**

*Studi geologici:* **Geol. Gabriele Grandini**

**Geo-Eco Progetti**

*Garante dell'informazione e della partecipazione:* **Dott.ssa Romina Falaschi**

**PREMESSA**

A seguito dell'adozione della Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico (ai sensi dell'art. 238 e 252 ter della LRT 65/2014), avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 05.09.2023, sono pervenute alle Amministrazioni Comunali:

- n. 9 osservazioni e 2 contributi al procedimento espropriativo;
- n.2 contributi da Enti previsti per legge al procedimento urbanistico;
- n. 2 osservazioni e 2 pareri degli Enti previsti per legge in merito al procedimento di VAS.

Per ciascuna delle osservazione, contributi o pareri, è stato espresso una disanima riportata nelle schede del presente documento, insieme ai seguenti elementi che illustrano l'osservazione:

- Numero d'ordine dell'osservazione;
- Data di presentazione;
- Numero di protocollo;
- Nome/denominazione dei soggetti osservanti;
- Contenuto dell'osservazione;

Nel caso l'osservazione ponga più quesiti, essi sono stati distinti per consentire risposte specifiche a ciascuna richiesta.

Conclude la proposta di controdeduzione del progettista, con la valutazione sulla possibilità di accogliere o meno l'osservazione ed in alcuni casi anche solo parzialmente.

L'esame delle osservazioni si è basato sui seguenti criteri di carattere generale:

- salvaguardare la coerenza fra gli obiettivi e gli specifici contenuti strategici e normativi della Variante al PS e RU;
- specifiche modifiche di dettaglio volte al perfezionamento delle Schede Norma oggetto di Variante;
- correggere eventuali refusi o errori, segnalati dai singoli osservanti o emersi nel lavoro di controllo degli elaborati della Variante effettuato dall'Ufficio tecnico comunale.

<b>ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE</b>					
<b>Ordine</b>	<b>Prot.</b>	<b>Data</b>	<b>Intestatario</b>	<b>Proposta Tecnica</b>	<b>Note</b>
<a href="#"><u>1</u></a>		10/11/2023	Ufficio urbanistica	<b>Accoglimento</b>	
<a href="#"><u>2</u></a>	61420 70889	21.08.2023 28/09/2023  (osservazioni inviate due volte con identico contenuto)	Stefano Panicacci - Lupi Andrea	<b>Parziale accoglimento</b>	
<a href="#"><u>3</u></a>	70841	28/09/2023	Innocenti Alberto, Innocenti Roberta, Simoncelli Ennio, Fenzi Cesarina, Gherardeschi Lucia	<b>Parziale accoglimento</b>	
<a href="#"><u>4</u></a>	76383	19/10/2023	Castellacci Paolo e Bosio Francesco	<b>Parziale accoglimento</b>	
<a href="#"><u>5</u></a>	76697	20/10/2023	Comitato trasparenza per Empoli - Cardone Marco	<b>Non accoglimento</b>	
<a href="#"><u>6</u></a>	79778	02/11/2023	Società EMPOLI FBC S.p.A – Rebecca Corsi	<b>Accoglimento</b>	
<a href="#"><u>7</u></a>	82293	10/11/2023	Unicoop Firenze Società Cooperativa – Marco Pandinello	<b>Non pertinente</b>	
<a href="#"><u>8</u></a>	82324	10/11/2023	Salvatore D’Anzi	<b>Non accoglimento</b>	
<a href="#"><u>9</u></a>	82326	10/11/2023	Salvatore D’Anzi	<b>Non accoglimento</b>	
<a href="#"><u>10</u></a>	82327	10/11/2023	Salvatore D’Anzi	<b>Accoglimento</b>	
<a href="#"><u>11</u></a>	82502	13/11/2023	Corsi Paolo, Mancini Siriana, Meacci Massimo, Meacci Matteo, Meacci Roberto, Meacci Alessandro, Meacci Alessio	<b>Non pertinente</b>	

<b>ELENCO DEI CONTRIBUTI DEGLI ENTI</b>					
<b>Ordine</b>	<b>Prot.</b>	<b>Data</b>	<b>Intestatario</b>	<b>Proposta Tecnica</b>	<b>Note</b>
<a href="#"><u>1.c</u></a>	82463	10/11/2023	Regione Toscana – Vari settori	<b>Accoglimento</b>	

<b>OSSERVAZIONE N. 1</b>		
<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Territorio</b>
<b>Ufficio Urbanistica del 10.11.2023</b>		
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Osservazione formulata dall'ufficio per la correzione di alcuni refusi e meri errori materiali contenuti all'interno di alcuni elaborati	<b>Proposta di controdeduzione:</b> si ritiene necessario procedere con le correzioni indicate nella osservazione al fine di facilitare la comprensione dei documenti e non generare dubbi interpretativi.	
<b>Proposta ufficio: Accolta</b>		
<b>Modifiche apportate: correzione refusi e meri errori materiali contenuti nella relazione tecnico illustrativa, nel dimensionamento variante, nelle schede norma, nelle tavole</b>		

<b>OSSERVAZIONE N. 2</b>		
<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Territorio</b>
<b>Stefano Panicacci – Lupi Andrea</b> <i>prot. 61420 del 21/08/2023</i> <i>prot. 70889 del 28/09/2023</i>		
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> <p>Con riferimento al terreno agricolo Mappa 6, particella 68 e 69 del Comune di Empoli dopo la proposta di esproprio per l'ampliamento del campo sportivo di Avane, i relativi proprietari si oppongono in quanto ritengono che gli attuali campi sportivi e campi da calcetto siano sufficienti per tale frazione.</p> <p>Il terreno oggetto di esproprio è inoltre utilizzato come posto auto, ricovero per attrezzi ed orto; su questi terreni negli anni sono stati fatti diversi interventi tra cui recinzione e pozzo.</p> <p>Con riferimento ai terreni foglio 6 particella 68 e 69 riguardanti l'esproprio viene chiesto l'esclusione dell'esproprio in quanto non sono indispensabili per la loro piccola dimensione e ubicazione geografica.</p> <p>Il terreno 69 viene utilizzato come posto auto e ricovero attrezzi in quanto vicino l'abitazione.</p>	<b>Proposta di controdeduzione:</b> <p>L'osservazione è relativa alla procedura espropriativa di competenza del settore LL.PP. Ufficio del patrimonio.</p> <p>Si riporta la controdeduzione formulata dall'ufficio competente, contenuta nella nota pervenuta con prot. int. n. 89553 del 07.12.2023, allegata al presente documento.</p> <p>L'osservazione resta depositata in atti e valutabile nell'ambito della progettazione dell'opera pubblica, ad oggi non avviata.</p> <p>Le considerazioni rimesse in merito al valore dei terreni restato in atti ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione e della sua quantificazione a norma di legge, a ristoro delle posizioni rappresentate dal richiedente, nella misura che risulterà necessaria dalla progettazione dell'opera pubblica.</p>	
<b>Proposta Ufficio: Parziale accoglimento</b>		
<b>Modifiche apportate: Nessuna</b>		

<b>OSSERVAZIONE N. 3</b>		
<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Territorio</b>
<b>Innocenti Alberto, Innocenti Roberta, Simoncelli Ennio, Fenzi Cesarina, Gherardeschi Lucia</b> <i>prot. 70841 del 28/09/2023</i>		
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> In previsione della strada di collegamento fra Viale Buozi e Via San Mammante: -Adiacenti alla prevista strada sorge la casa di proprietà dove vivono Innocenti Alberto e Gherardeschi Lucia. Pertanto il passaggio della strada che dovrebbe occupare anche gran parte del giardino incide negativamente sul valore del bene. - La strada inciderà sulla pendenze idrauliche del territorio ed anche questo andrà ben valutato per evitare ristagni d'acqua che potrebbero interessare la nostra proprietà - La nuova strada limiterà l'accesso alla presella residua e anche all'interesse generale (futura utilizzazione del terreno per parcheggio o altro servizio delle scuole) chiedendo di essere contattati per un accordo bonario per la cessione di tutta la presella.	<b>Proposta di controdeduzione:</b> L'osservazione è relativa alla procedura espropriativa di competenza del settore LL.PP. ufficio del patrimonio. Si riporta la controdeduzione formulata dall'ufficio competente, contenuta nella nota pervenuta con prot. int. n. 89553 del 07.12.2023, allegata al presente documento.  L'osservazione resta depositata in atti e valutabile nell'ambito della progettazione dell'opera pubblica, ad oggi non avviata. Le considerazioni rimesse in merito al valore dei terreni restato in atti ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione e della sua quantificazione a norma di legge, a ristoro delle posizioni rappresentate dal richiedente, nella misura che risulterà necessaria dalla progettazione dell'opera pubblica. Le considerazioni in merito all'assetto idraulico saranno valutate dai progettisti al momento della redazione dello studio di fattibilità. L'osservazione è quindi da tenere agli atti e valutabile solo al momento della redazione ed approvazione del progetto dell'opera pubblica.	
<b>Proposta Ufficio: Parziale accoglimento</b>		
<b>Modifiche apportate : Nessuna</b>		

<b>OSSERVAZIONE N. 4</b>		
<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Territorio</b>
<p><b>Castellacci Paolo e Bosio Francesco</b> <i>prot. 76383 del 19/10/2023</i></p>		
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> 1) In prima istanza gli estensori dell'osservazione chiedono all'Amministrazione Comunale di prendere atto che sono in corso di realizzazione mq 17.600 di parcheggi pubblici e che questi coprono oltre misura la superficie di parcheggio necessaria per la realizzazione della SUL di nuova edificazione generata complessivamente dal PUC 14.4 e dal PUA 14.3. Pertanto la superficie a parcheggio in corso di realizzazione nel PUC 14.4 di mq 17.600 è atta a soddisfare anche gli standard previsti per il PUA 14.3. In conseguenza di ciò chiedono che venga eliminato l'obbligo di realizzazione nuovi parcheggi pubblici nel PUA 14.3 in fase di nuova presentazione e di eliminare anche la dotazione minima prevista di mq 3.770;</p>	<p><b>Proposta di controdeduzione:</b> 1) L'area oggetto dell'osservazione (PUA 14.3) deriva da una originaria previsione più ampia che comprendeva anche il PUC 14.4 (adesso in fase di realizzazione) come pianificata nella fase di adozione della variante Empoli fa impresa. Tale previsione è stata suddivisa nel PUC 14.4 e PUA 14.3 a seguito dell'accoglimento di una specifica osservazione presentata alla stessa variante. Considerato che in accoglimento dell'osservazione alla variante Empoli fa impresa, l'originario comparto edificatorio prevedeva la realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale, parcheggi pubblici per un totale di mq.17.600 e che con l'accoglimento della stessa osservazione è stato suddiviso nel PUC 14.4 che prevedeva mq. 17.600 di parcheggi pubblici e nel PUA 14.3 che prevedeva mq.3.770. Considerato che l'ambito di riferimento costituito dal PUC 14.4 e PUA 14.3 è da ritenersi funzionalmente integrato, in relazione alla sua struttura viaria esistente e di progetto, alle funzioni insediate e da insediare, si ritiene che, essendo la superficie destinata a parcheggio per il PUC 14.4 (mq.17.600) adeguata anche al fine del rispetto del DM 1444/1968, le nuove superfici da realizzare a parcheggio pubblico per il PUA 14.3 non siano strettamente necessarie. E' da ritenersi pertanto possibile che non vengano realizzate le nuove superfici a parcheggio pubblico per il PUA 14.3 a condizione che al momento della presentazione dello stesso PUA le aree a parcheggio pubblico assegnate al PUC 14.4 siano collaudate, cedute in proprietà all'Amministrazione Comunale. Qualora tale evenienza non si fosse verificata al momento della presentazione del PUA, dovranno essere realizzati i parcheggi pubblici previsti nella scheda norma come adottata (mq.3770) .</p> <p>Si sottolinea che per l'Amministrazione Comunale, la realizzazione di ulteriori superfici a parcheggio pubblico, ben oltre quelle minimi previsti dalla normativa vigente, potrebbe rappresentare un aspetto negativo in termini di dispendio di risorse pubbliche oltre che al profilo ambientale determinando nuove superfici impermeabilizzate.</p> <p><b>Parzialmente Accolta</b></p>	
<p>2) Chiedono infine sia loro concesso di realizzare dei percorsi pedonali di attraversamento del Rio Pratella e di collegamento tra il parcheggio del PUC 14.4 e le aree del PUA 14.3 individuate quali corridoi ecologici, al fine di mettere in</p>	<p>2) Qualora si verificasse la condizione che non venissero realizzati i nuovi parcheggi pubblici previsti dal PUA 14.3, sarà possibile prevedere percorsi pedonali di collegamento tra il parcheggio pubblico in realizzazione con il PUC 14.3 e il nuovo comparto edificatorio PUA 14.4.</p>	



comunicazione l'area di parcheggio con la nuova viabilità.	<b>Parzialmente accolta</b>
<b>Proposta Ufficio: Parzialmente accolta</b>	
<b>Modifiche apportate: Doc. Norme Tecniche di Attuazione; Doc. Schede Norma oggetto di Variante</b>	

<b>OSSERVAZIONE N. 5</b>		
<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Territorio</b>
<p><b>Comitato trasparenza per Empoli - Cardone Marco</b> <i>prot. 76697 del 20/10/2023</i></p>		
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b> 1) MANCATO RISPETTO ART. 22 DELLA L.R. TOSCANA N. 10/2010 Non è stato rispettato l'obbligo di richiesta parere obbligatorio e vincolante per l'adozione della variante. Non è stato pubblicato sul sito la procedura relativa alla variante al PS e al RU Mancata analisi ambientale approfondita tenendo in considerazione le emergenze e criticità ambientali Richiesto annullamento delibera n°61 del 05/09/2023 in quanto priva di documentazione essenziale e vincolante</p>	<p>In merito al primo punto osservazione, in quanto riferito alla procedura di VAS, la controdeduzione è stata formulata dall'Autorità Competente nel rapporto tecnico allegato all'atto dirigenziale n. 3398 del 11.12.2023 (parere definitivo VAS) e come tale ad esso si rinvia e di esso si prende atto, senza necessità di sottoporre la valutazione al competente consiglio comunale.</p>	
<p>2) MANCATO RISPETTO ART. 36 DELLA L.R. TOSCANA N. 65/2014 Non sono state create le condizioni perché i cittadini avessero adeguata informazione sulla variante al PS ed al RU</p>	<p><b>Proposta di controdeduzione</b> 2) Il programma delle attività di informazione e partecipazione si sviluppa nel periodo intercorrente tra l'avvio del procedimento e l'adozione dello strumento urbanistico (in questo caso della variante al PS e Ru vigenti). Come disposto dall'art. 36 comma 3 della LRT 65/2014 e ribadito più volte in occasione delle attività svolte, <i>"i risultati delle attività di informazione e partecipazione poste in essere nell'ambito dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio contribuiscono alla definizione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, secondo le determinazioni motivatamente assunte dall'amministrazione procedente"</i>. Pertanto la costruzione dei contenuti della variante avviene al termine del percorso partecipativo, grazie anche ai contributi e le idee emerse in occasione del percorso medesimo. La legge regionale 65/2014, a livello procedimentale, introduce la partecipazione nel processo di formazione dell'atto di governo del territorio (intendendolo come obbligo e componente ordinatoria del procedimento) nella fase intercorrente tra l'avvio del procedimento e l'adozione, e poi per tutto l'iter di formazione dei contenuti dell'atto di governo del territorio. La funzione della partecipazione è dunque quella di creare le condizioni per un confronto tra amministrazione e collettività, che si innesta in un momento in cui tutte le scelte sono ancora disponibili, in cui la collettività è chiamata a</p>	

	<p>collaborare alla definizione dei contenuti del piano, senza tuttavia privare l'Amministrazione del proprio potere discrezionale, che trova la propria espressione in seno al Consiglio Comunale, con l'adozione dell'atto del governo del territorio, che conterrà <i>“le determinazioni motivatamente assunte”</i>. Collaborare non significa co-decidere, significa apportare il proprio contributo attivo alla costruzione di uno strumento la cui approvazione è nella competenza dell'organo politico rappresentativo della Comunità, che ha come dovere quello di motivare adeguatamente le proprie scelte anche alla luce di quanto emerso in seno al programma delle attività di informazione e partecipazione svolto.</p> <p>Le Schede Norma, in fase di redazione, non possono essere rese pubbliche nel loro dettaglio progettuale, prima della loro valutazione da parte dei Consiglieri Comunali.</p> <p>La partecipazione da parte dei cittadini ad un procedimento pianificatorio deve mantenersi su un piano di contenuti generali e di obiettivi comuni, non certamente entrando nel merito delle scelte di dettaglio che possono viceversa essere osservate nella fase successiva all'adozione dell'atto.</p> <p>Il programma delle attività è stato svolto prevedendo incontri e iniziative in grado di raggiungere tutta la comunità, ad orari e in luoghi facilmente raggiungibili e accessibili da chiunque. Il programma delle attività è iniziato nel mese di giugno e si è concluso il 20 luglio, mesi in cui è più facile coinvolgere la comunità in attività di partecipazione, essendo tutti propensi ad uscire ed incontrarsi, Non si è stato ritenuto opportuno prolungarsi nel mese di agosto, proprio per non incorrere nelle ferie estive. Fin da subito è stato attivato un questionario on line per garantire anche a coloro, che per i più diversi motivi non potevano partecipare, di esprimersi su tutte le previsioni inserite nella variante, formulando per ognuna contributi e timori.</p> <p>Tutta la documentazione è stata resa accessibile e liberamente consultabile sul sito del comune nella sezione dedicata alla variante. Sezione che è stata costantemente aggiornata.</p> <p>Per facilitare la lettura degli obiettivi della variante e l'individuazione delle previsioni è stato elaborato un documento di sintesi, anch'esso messo a disposizione e pubblicato.</p> <p>La lettura del rapporto del garante è già di per sé esaustiva di tutto il programma svolto e dei contributi che sono stati raccolti; contributi che sono stati tutti valutati dall'Amministrazione e in parte anche positivamente accolti.</p> <p><b>Non accolta</b></p>
--	--

<p>3) INAPPLICABILITÀ ART. 252 TER DELLA L.R. TOSCANA N. 65/2014</p> <p>Perché si tratta di una norma transitoria che presuppone valide e giustificate esigenze non rimandabili al compimento della nuova pianificazione comunale generale.</p> <p>L'opera non è ritenuta di interesse pubblico.</p>	<p>3) La previsione "PUA 12.13" e la previsione "13.2" sono state entrambe oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 incardinate all'interno della Variante in oggetto che ha proprio come titolo "Variante ai sensi degli artt. 238 e 252 ter della l.r. 65/2014". La stessa Conferenza non ha eccepito contrasti normativi con l'oggetto della Variante. Analogamente nel contributo di Regione Toscana – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio di cui al prot. 82463/2023, non vengono rilevati contrasti al procedimento amministrativo. Pertanto si ritiene che le previsioni "PUA 12.13" e "13.2" rientrano pienamente nelle disposizioni previste dall' artt. 238 e 252 ter della l.r. 65/2014, come indicato nei presupposti della Variante stessa.</p> <p><b>Non accolta</b></p>
<p><b>Proposta Ufficio: Non accoglimento</b></p>	
<p><b>Modifiche apportate: Nessuna</b></p>	

<b>OSSERVAZIONE N. 6</b>		
<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Territorio</b>
<b>Società EMPOLI FBC S.p.A – Rebecca Corsi</b> <i>prot. 79778 del 02/11/2023</i>		
<p><b>Sintesi dell'Osservazione:</b></p> <p>1) Chiede per quanto riguarda il fabbricato secondario denominato "conigliera", appurata la totale illegittimità del fabbricato stesso, se ne prende la demolizione in tempi brevi a seguito di istanza di demolizione prodotta in data 26.10.2023 n. prot. 78237/2023/E e quindi la suddetta volumetria potrà essere rimossa dalle volumetrie esistenti nell'ambito dell'ampliamento del centro sportivo di Monteboro.</p>	<p><b>Proposta di controdeduzione:</b></p> <p>1) Si prende atto di quanto indicato dall'osservante e pertanto la Scheda Norma viene modificata di conseguenza</p> <p><b>Accolta</b></p>	
<p>2) Per quanto riguarda il grado di intervento consentito per i fabbricati esistenti all'interno della UMI 9, nella fattispecie il fabbricato denominato "principale", viene chiesta la possibilità di poter applicare un grado di intervento pari alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva in maniera da poter adeguare il suddetto fabbricato al linguaggio architettonico che verrà usato per le nuove costruzioni costituenti l'ampliamento concesso dalla Variante del Piano Strutturale.</p>	<p>2) Verificate le caratteristiche architettoniche del fabbricato "principale" si ritiene che lo stesso possa essere oggetto di ristrutturazione edilizia ricostruttiva anziché conservativa. Si propone pertanto la modifica della Scheda Norma.</p> <p><b>Accolta</b></p>	
<b>Proposta Ufficio: Accoglimento</b>		
<b>Modifiche apportate: Doc. Schede Norma oggetto di Variante</b>		

<b>OSSERVAZIONE N. 7</b>		
<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Territorio</b>
<b>Unicoop Firenze Società Cooperativa – Marco Pandinello</b> <i>prot. 82293 del 10/11/2023</i>		
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Dopo l'acquisto del terreno edificabile e sottoscritto un accordo preventivo in attuazione delle proposte dei PUA, il Comune ha rinnovato le previsioni PUA, anche la PUA 5.5, poi omessa nella variante. Per questo il richiedente propone: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Anche se la PUA 5.5 non rientrasse in territorio urbanizzato, dovrà avvenire tempestivamente la sua pianificazione con variante o alla prima nuova pianificazione che la interessi.</li> <li>2) l'inserimento dell'area nella variante</li> <li>3) L'attuazione dell'intervento tramite PUC o un permesso di costruire convenzionato anziché un piano attuativo visto che si tratta di un unico complesso immobiliare con opere di urbanizzazione condivise</li> </ol>	<b>Proposta di controdeduzione:</b> Considerati gli obiettivi della variante in oggetto, non si ritiene che gli stessi siano coerenti con la proposta dell'osservante e quindi non appare pertinente prevedere una nuova pianificazione all'interno della variante stessa. Si condivide che l'area oggetto di osservazione, debba essere dotata di una nuova pianificazione che sarà definita tenendo conto dell'ambito complessivo territoriale del redigendo Piano Operativo.  <b>Non pertinente</b>	
<b>Proposta Ufficio: Non pertinente</b>		
<b>Modifiche apportate: Nessuna</b>		

<b>OSSERVAZIONE N. 8</b>		
<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Territorio</b>
<b>Salvatore D'Anzi</b> <i>prot. 82324 del 10/11/2023</i>		
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Richiesta eliminazione da tutela "area in frangia ai corsi d'acqua e zone umide" di terreno agricolo Fg. 21 part. 320 in quanto: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Una porzione rientra in area di tutela dell'ecosistema, è infatti prevista la realizzazione di opere di nuova viabilità.</li> <li>• L'area è funzionale ad un intervento edilizio di un altro soggetto privato</li> </ul>	<b>Proposta di controdeduzione:</b> La richiesta non è accoglibile in quanto l'area oggetto di osservazione risulta correttamente inserita in un ambito di tutela che deve essere opportunamente mantenuta nella pianificazione del comparto edificatorio PUA 12.13. Si ricorda che tutti i soggetti proprietari di aree inserite all'interno del comparto partecipano alla sua realizzazione con le modalità previste dalla normativa vigente  <b>Non accolta</b>	
<b>Proposta Ufficio: Non accolta</b>		
<b>Modifiche apportate: Nessuna</b>		

<b>OSSERVAZIONE N. 9</b>		
<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Territorio</b>
<b>Salvatore D'Anzi</b> <i>prot. 82326 del 10/11/2023</i>		
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Non inserimento particella 396 e parte 501 Foglio 21 nel PUA 12.13 perché già conteggiate ai fini del reperimento delle superfici permeabili per altri interventi edilizi	<b>Proposta di controdeduzione:</b> La particella 396 è esterna al perimetro del Piano di recupero 12.1 mentre porzione della particella 501 è interna al perimetro del piano con destinazione E1 - "aree con esclusiva o prevalente funzione agricola" e la tutela "aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide". Dall'atto ricognitivo e di modifica degli impegni assunti nella convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore del Piano di Recupero e dal successivo permesso a costruire rilasciato (01/2018), la superficie permeabile è stata conteggiata sulla Superficie fondiaria (D1/R) interna al perimetro del piano. Valutato il disegno complessivo dell'area da perfezionare all'interno del Piano Attuativo, si ritiene opportuno mantenere la particella indicata all'interno del PUA 12.13 funzionale alla realizzazione dei nuovi accessi di connessione tra l'area produttiva esistente e l'area per i nuovi interventi. <b>Non accolta.</b>	
<b>Proposta Ufficio: Non accolta</b>		
<b>Modifiche apportate: Nessuna</b>		



<b>OSSERVAZIONE N. 10</b>		
<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Territorio</b>
<b>Salvatore D'Anzi</b> <i>prot. 82327 del 10/11/2023</i>		
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Fg. 21 part. 6, 1, 5, 4, 3, 126, 2 richiesta di ampliamento dell'area di frangia così da creare un corridoio ecologico, un'area naturale di filtro tra la zona produttiva e l'abitato. Nel caso non potessero classificare aree così grandi come aree di frangia chiede che ad un'altra sua particella sia rimossa tale tutela.	<b>Proposta di controdeduzione:</b> L'area oggetto di osservazione è già stata parzialmente pianificata all'interno del vigente PUC 12.12 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 14/11/2023. All'interno di tale Progetto Unitario porzione dell'area individuata dall'osservante è soggetta per interventi di regimazione idraulica pertanto la presente osservazione è da ritenersi in linea con quanto già pianificato dal Comune di Empoli. Si ritiene opportuno aggiornare gli elaborati del Regolamento Urbanistico, in parte prendendo atto della previsione contenuta nel PUC 12.12 e dando contemporaneamente continuità all'ambito "Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola" già presenti a nord di Via del Castelluccio, in parte prolungando la tutela dell'ambito "Aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide".  <b>Accolta</b>	
<b>Proposta Ufficio: Accolta</b>		
<b>Modifiche apportate: Apportate modifiche alla tavola di R.U. quadrante 9-16</b>		

<b>OSSERVAZIONE N. 11</b>		
<b>Richiedente/Prot.</b>	<b>Individuazione</b>	<b>Territorio</b>
<b>Corsi Paolo, Mancini Siriana, Meacci Massimo, Meacci Matteo, Meacci Roberto, Meacci Alessandro, Meacci Alessio</b> <i>prot. 82502 del 13/11/2023</i>		
<b>Sintesi dell'Osservazione:</b> Inserimento area adiacente al PUA 12.13 all'interno degli "Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva – Ambiti della produzione promiscua", con possibilità di previsione di porzioni di zone a servizio delle attrezzature e dei servizi comunali che si trovano in prossimità dell'area, ed allargamento del tratto viario per poter consentire un accesso adeguato all'intera area produttiva	<b>Proposta di controdeduzione:</b> La proposta dell'osservante non risulta accoglibile, in quanto non direttamente attinente agli obiettivi della variante in oggetto. La proposta potrà essere valutata, tenendo conto dell'ambito complessivo territoriale, nel redigendo Piano Operativo.  <b>Non Pertinente</b>	
<b>Proposta Ufficio: Non pertinente</b>		
<b>Modifiche apportate: nessuna</b>		

CONTRIBUTI REGIONE TOSCANA		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
<p><b>Regione Toscana – Vari settori</b> <i>prot. 82463 del 10/11/2023</i></p>		
<p><b>Sintesi del Contributo:</b></p> <p><i>1) Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio</i></p> <p>1.1) Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro - Con riferimento alla previsione, a completamento di quanto espresso in sede di Copianificazione in merito all'inserimento nella scheda norma delle "Mitigazioni e adeguamenti ambientali" di cui all'elaborato predisposto ai fini della conferenza sotto forma di indirizzi progettuali per i successivi strumenti di attuazione si chiede di integrare la scheda norma con uno schema di indirizzo di massima che evidenzi le opere di mitigazione descritte al punto 6. della scheda norma (elementi prescrittivi - Invarianti di progetto) e nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le aree a verde pubblico primario con relativi punti di accesso pubblico;</li> <li>- Le visuali di particolare pregio o i coni visivi della cui tutela dovrà essere tenuto conto nella progettazione dei nuovi fabbricati;</li> <li>- Le aree a verde pubblico attrezzato con indicati i punti di accesso;</li> <li>- La fascia di verde pubblico con funzione di collegamento ciclo-pedonale tra il verde attrezzato e il verde primario di cui ai punti precedenti;</li> <li>- La localizzazione di massima delle siepi e alberature di specie autoctone da collocare a filtro di mitigazione nei punti di contatto di questa con le aree esterne al comparto;</li> <li>- La valorizzazione e tutela nella pianificazione dell'area il corridoio ecologico caratterizzato dalla presenza del Rio di Pagnana e del Rio di Friano e del Rio Stella;</li> <li>- L'individuazione di massima delle nuove reti ecologiche o "infrastrutturazioni ecologiche" di cui la scheda prevede lo sviluppo che evidenzi la continuità con gli interventi di riqualificazione ecologica già avvenuti o in corso nell'area produttiva del Terrafino, al fine di garantire la continuità ecologica tra le aree di Terrafino e</li> </ul>	<p><b>Proposta di controdeduzione:</b></p> <p>1.1) Si ritiene l'osservazione accoglibile, si provvede ad inserire opportuni schemi grafici di indirizzo progettuale che evidenzia le opere di mitigazione riportate nella scheda norma. Si riportano inoltre alcune puntualizzazioni nel paragrafo 6 (Elementi prescrittivi) della Scheda Norma in merito alle prescrizioni emerse in fase di Conferenza di Copianificazione.</p> <p><b>Accolta</b></p>	

<p>Castelluccio.</p> <p>Inoltre, con riferimento a quanto richiesto in sede di Copianificazione si chiede di puntualizzare la disciplina della scheda norma i seguenti aspetti relativi alla previsione in questione, già contenuti nel "Album esplicativo delle previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La nuova edificazione dovrà essere posta preferibilmente in continuità con il tessuto produttivo esistente così da compattare il tessuto produttivo, ridisegnare il margine urbano ed evitare dispersioni dell'edificato verso il territorio rurale.</li> <li>- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.</li> <li>- Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive.</li> <li>- Gli interventi di trasformazione non dovranno occludere completamente le visuali panoramiche, ma lasciare dei varchi visuali in alternanza al costruito, verso le aree circostanti.</li> </ul>	
<p>1.2) Previsione ex PUC 3.7 - Con riferimento alla modifica alle categorie d'uso nell'ambito dell'area dell'ex PUC 3.7 (punto 4), località Carraia, concordando che la destinazione produttiva-artigianale, commerciale e servizi risulti più coerente con il contesto, si ricorda che nel caso sia prevista la realizzazione di più di una struttura commerciale riferibile alla media struttura di vendita, dovrà essere verificato se vi siano le condizioni di aggregazione di medie strutture comportanti effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, in qual caso dovrà essere valutato il ricorso alla conferenza di Copianificazione di cui all'art.26.</p>	<p>1.2) Si prende atto del contributo pervenuto. Si specifica inoltre che è prevista la realizzazione di una unica struttura commerciale e che quindi non si verificherà la condizione di aggregazione di medie strutture di vendita.</p> <p><b>Accolta</b></p>
<p>1.3) Nuova previsione nell'area ex Montevivo - considerato che la scheda norma la possibilità di insediamento di strutture commerciali fino alla media struttura di vendita, nel caso di insediamento di due o più medie struttura di vendita dovrà essere verificato se vi siano le condizioni di aggregazione di medie strutture</p>	<p>1.3) Si prende atto del contributo pervenuto, si specifica che il Rapporto Ambientale di VAS ha riportato al capitolo 7.4 una specifica analisi in merito alle previsioni sulla ex Montevivo concludendo che gli stessi <i>"non possiedono gli effetti, per l'ambito all'interno del quale si inseriscono, assimilabili a quelle delle grandi strutture"</i>.</p> <p><b>Accolta</b></p>

<p>comportanti effetti assimilabili a a quelli delle grandi strutture, in qual caso dovrà essere valutato il ricorso alla conferenza di Copianificazione di cui all'art.26.</p>	
<p>1.4) Area sportiva di Monteboro - si chiede di integrare la scheda norma, in coerenza con le "Mitigazioni e adeguamenti ambientali" di cui all'elaborato predisposto ai fini della conferenza di Copianificazione, con uno schema grafico di indirizzo progettuale che evidenzi le opere di mitigazione descritte al punto 6. della scheda norma (elementi prescrittivi - Invarianti di progetto) e nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il mantenimento del corridoio ecologico caratterizzato dalla presenza del Rio Stella, individuato come Aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide, interno all'area oggetto della presente scheda norma;</li> <li>- L'indicazione delle visuali di particolare pregio o i con visivi della cui tutela dovrà essere tenuto conto nella progettazione del complesso sportivo;</li> <li>- L'indicazione degli elementi naturali di pregio presenti nell'area (corsi d'acqua siepi, elementi della cultura materiale, ecc.) che dovranno essere integrati nella progettazione complessiva dell'area;</li> <li>- L'indicazione delle reti ecologiche o "infrastrutturazioni ecologiche", previste dalla scheda norma in cui è previsto il mantenimento della vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale;</li> <li>- L'indicazione di massima delle aree in cui si collocano i fabbricati di nuova previsione, delle aree a parcheggio e delle strutture di servizio.</li> </ul> <p>Inoltre, con riferimento a quanto richiesto in sede di Copianificazione si chiede di puntualizzare la disciplina della scheda norma i seguenti aspetti relativi alla previsione in questione, già contenuti nel "Album esplicativo delle previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali, con funzione di mascheramento e di filtro dell'area a servizi.</li> </ul>	<p>1.4) Si ritiene l'osservazione accoglibile, si provvede ad inserire opportuni schemi grafici di indirizzo progettuale che evidenzia le opere di mitigazione riportate nella scheda norma. Si riportano inoltre alcune puntualizzazioni nel paragrafo 6 (Elementi prescrittivi) della Scheda Norma in merito alle prescrizioni emerse in fase di Conferenza di Copianificazione.</p> <p><b>Accolta</b></p>

<p>- Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.</p> <p>- L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato, utilizzando finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</p> <p>Con riferimento a quest'ultimo punto si ritiene opportuno precisare che i nuovi fabbricati si andranno a collocare in prossimità dei nuclei edificati presenti nell'area al fine di realizzare un intervento che completi i nuclei ed integri i fabbricati esistenti nella nuova progettazione.</p>	
<p><i>2) Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici</i></p> <p>Considerato che alcune aree oggetto della variante sono in prossimità o includono zone boscate, dovrà essere verificata la rispondenza degli interventi previsti alla normativa di settore, rappresentata dalla L.R.39/00 e del suo regolamento attuativo DPGR 48/r/03, in particolare qualora se ne prevedesse la trasformazione.</p>	<p>2) Si prende atto del contributo pervenuto e si riporta apposito riferimento in tal senso nella Scheda Norma 13.3.</p> <p><b>Accolta</b></p>
<b>Proposta Ufficio: Accolta</b>	
<b>Modifiche apportate: Doc. Schede Norma oggetto di Variante</b>	