



Comune di Empoli  
Settore III Politiche Territoriale  
Servizio Urbanistica

ALLEGATO A

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA DEL  
REGOLAMENTO URBANISTICO (PUA 7.4) SITO IN LOCALITÀ POZZALE**

RELAZIONE FINALE SULL'ATTIVITÀ DEL  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

art. 33 LR 65 del 2014

Documento redatto da:  
Responsabile del procedimento urbanistico



Comune di Empoli  
Municipality of Empoli

A STABILE

PROVA DI VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO

COMUNE DI EMPOLI  
MUNICIPALITY OF EMPOLI

PROVA DI VERIFICA

### 1.1. Premesse

La presente relazione viene redatta in riferimento al procedimento di approvazione del Piano di Lottizzazione ex Art. 115 L.R. n. 65/2014, in attuazione della scheda Norma del Regolamento Urbanistico PUA 7.4, in località Pozzale ad Empoli.

Unitamente al rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, rappresenta la descrizione sintetica, delle azioni svolte e dei risultati dell'attività del Responsabile del procedimento, prima dell'approvazione definitiva.

Il documento riassume, l'attività del Responsabile del procedimento durante la fase di adozione della variante, nonché l'azione di monitoraggio della stessa fino al completamento dell'iter per l'approvazione definitiva, in particolare le azioni finalizzate:

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- a verificare che il Piano proposto si formi in piena coerenza con il Piano strutturale e con il Piano strutturale e della conformità al Regolamento urbanistico;
- a verificare i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni eventualmente sopravvenuti tra l'adozione e l'approvazione definitiva;
- a fornire al Garante dell'informazione e della partecipazione gli elementi per consentire l'adeguata pubblicità delle scelte del soggetto istituzionale.

La presente relazione contiene:

- le risultanze del procedimento in itinere fin qui svolto;
- la valutazione delle osservazioni pervenute;
- la valutazione di coerenza per eventi sopravvenuti;
- conclusioni;
- la descrizione degli adempimenti da svolgere per l'approvazione;
- la descrizione della documentazione che viene allegata alla delibera di approvazione.

## 1.2. Procedimento in itinere

La proposta di Piano di Lottizzazione è stata adottata, trattandosi di piano attuativo conforme al Regolamento urbanistico vigente, ai sensi dell'Art. 111 "Approvazione dei piani attuativi" della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 30 del 28 aprile 2015.

Nell'adozione è stato preso atto della vigenza del Regolamento urbanistico comunale e dell'efficacia delle sue previsioni riferite ai piani attuativi.

In data 10/04/2015, concordemente a quanto stabilito dall'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e del regolamento approvato con D.P.G.R. 25-10-2011, n. 53/R, è stato effettuato il deposito presso il Genio Civile delle indagini geologico tecniche. Alle stesse è stato assegnato il numero di deposito 3211.

Le indagini depositate risultavano a controllo obbligatorio ai sensi dell'art. 7 del Regolamento 53/R.

L'esito positivo del controllo è stato comunicato al Comune in data 12/06/2015 prot. 33503.

Per la sopracitata deliberazione si è provveduto alla pubblicazione del relativo avviso, avvenuto sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 19 del 13/05/2015

Contestualmente alla pubblicazione dell'Avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana il piano attuativo e relativa deliberazione sono stati trasmessi, con lettera Pec del 05/05/2015 prot. 23743:

- alla Città metropolitana di Firenze;
- all'Unione dei comuni del Circondario Empolese Valdelsa;
- alla Regione Toscana, ai sensi dell'Art. 24 co. 2 della L. 47/1985 ;

La sopracitata deliberazione con i relativi allegati è stata depositata per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT presso:

- l'Ufficio Relazioni con il Pubblico (U.R.P.) del comune di Empoli, piano terra di via G. del Papa n. 41 – Empoli;
- gli Uffici del Settore III - Politiche Territoriali del comune di Empoli, piano secondo di via G. del Papa n. 41 – Empoli;

ove chiunque ha potuto prenderne visione durante l'orario d'ufficio

Contestualmente alla pubblicazione dell'Avviso sul B.U.R.T., tutta la documentazione relativa al piano attuativo è stata pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Empoli.

Dell'adozione del Piano attuativo è stata data inoltre notizia mediante la pubblicazione di un avviso all'Albo Pretorio, sono stati inoltre affissi, nelle aree di pubblica affissione, i manifesti di avviso con i quali si è resa nota ad ogni soggetto interessato la possibilità di presentare eventuali osservazioni nei successivi 30 (sessanta) giorni, con decorrenza dall'13 maggio 2015 e fino al 12 giugno 2015.

Della proposta del Piano di lottizzazione, nonché dell'avvenuta adozione, è stata data notizia anche tramite pubblicazione di specifici articoli sul quotidiano on line Gnews.it.

### 1.3. Valutazione delle osservazioni pervenute

A seguito della pubblicazione della delibera di adozione chiunque ha potuto presentare, entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione medesima, osservazioni.

Visti gli atti presso l'Ufficio del Garante, si dà atto che:

- Non sono pervenute osservazioni.

In merito alle specifiche valutazioni ambientali preso atto che con Determina dirigenziale n. 292 del 08/04/2015 l'Autorità Competente per la Valutazione ambientale strategica, si è espressa sull'assoggettabilità della proposta di Piano di Lottizzazione in oggetto alla VAS, sulla base del Documento di la verifica delle disposizioni dell'art. 5 comma 4 bis L.R. 10/2010 e dell'art. 12 Comma 6 D.Lgs 152/2006 redatto dal Settore III Politiche Territoriali del Comune di Empoli, escludendo il Piano di Lottizzazione in oggetto dalla procedura di VAS.

Non risultano comunque agli atti specifiche osservazioni a tale ambito.

### 1.4. Monitoraggio verifiche di coerenza

Dalla data di adozione del Piano di Lottizzazione al momento della redazione della presente Relazione, il quadro di riferimento utilizzato per la valutazione di coerenza, risulta mutato in conseguenza di:

- Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37 - Approvazione dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico.

Si ritiene pertanto necessario procedere ad una valutazione dei relativi atti in relazione ad eventuali incidenze di elementi mutati rispetto a quanto precedentemente assunto e basato sulla Deliberazione Consiglio regionale 2 luglio 2014, n. 58, Adozione dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico.

Rispetto alle tutele riferibili a Beni paesaggistici interessanti il comparto di piano attuativo:

- **non risultano introdotti nuovi ambiti di tutela rispetto a quanto già precedentemente valutato.**

Il comparto del Piano di Lottizzazione in oggetto è localizzato in fregio al corso d'acqua denominato Torrente Orme.

Detto corso d'acqua non è compreso nell'elenco di cui all'Allegato E (Elenco dei corsi d'acqua secondo la ricognizione degli Elenchi delle acque pubbliche di cui ai regi Decreti e alle Gazzette Ufficiali), mentre è presente nell'Allegato L (Elenco di Fiumi e Torrenti riconosciuti da CTR) del Piano paesaggistico regionale.

Nelle more di attuazione dell'adeguamento al piano Piano paesaggistico, che porterà ad individuare i contesti fluviali da salvaguardare ai sensi dell'art. 16 comma 3 della Disciplina del Piano paesaggistico, la stessa disciplina, al comma 4, prevede che entro una fascia di 150 metri da fiumi e torrenti di cui all'Allegato L "Elenco di Fiumi e Torrenti riconosciuti tramite CTR", i comuni:

- a) tutelano i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti e gli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale;
- b) evitano i processi di artificializzazione dei fiumi e dei torrenti e ulteriori processi di urbanizzazione, garantendo che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e la qualità degli ecosistemi.



Il T. Orme, affluente di sinistra del Fiume Arno, rientra tra i corsi d'acqua di cui all'allegato L.

Il fondo dell'alveo è per alcuni tratti "incassato" con sponde arginali non molto pronunciate oltre al livello terreno circostante e per altri "pensile" con un livello non molto superiore al piano di campagna circostante"

Per le sue caratteristiche idrauliche ha da sempre generato scenari di allerta in caso di eventi meteorologici eccezionali, in particolare nei tratti in cui attraversa i nuclei abitati.

Per tale situazione è stata prevista (ed alcuni sono in fase di realizzazione) la messa in sicurezza del bacino del Torrente Orme attraverso la realizzazione di interventi di tipo attivo e passivo sul corso d'acqua e sui suoi tributari.

Già il Piano strutturale pone come obiettivo strategico quello della salvaguardia e valorizzazione di tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, ed in particolare per quei tratti che lambiscono o attraversano ambiti insediativi ed inurbati.

*In queste aree assume particolare importanza l'obiettivo di "ricucire" le aree verdi in un sistema continuo soprattutto attraverso filari di alberi e, laddove possibile, ricavando nuove aree a verde. La continuità degli elementi di "ricucitura" oltre il margine urbano, o se si preferisce la continuità del verde territoriale all'interno del tessuto urbano costituisce un elemento di ricchezza formale e strutturale della città: ne fanno parte le aree verdi lungo l'Orme che prolungano nella città, sia pure addomesticata, la forte impronta naturalistica della vegetazione ripariale del Torrente o il parco delle rive dell'Arno, capace di legare in sequenza le coltivazioni del territorio aperto, parchi e giardini, spazi di verde pubblico in un insieme fortemente connesso e unitariamente leggibile.*

Nello specifico la fascia di tutela di 150 mt lambisce il piano attuativo nella sua parte orientale a sud, in particolare nella zona dove è prevista la realizzazione del verde pubblico.

Entro la stessa fascia tra il piano attuativo in oggetto ed il Torrente Orme, scorre una strada a scorrimento veloce, la via nuova Valdorme che certamente definisce e perimetra quella che rappresenta l'area di pertinenza fluviale interessata dai processi idromorfologici.

*Ai fini delle direttive di cui al punto a)*

Si ritiene che il Piano attuativo in oggetto non comprometta la funzionalità idromorfologica naturale del corso d'acqua, anzi la rafforza andando ad inserire nell'area ricadente nella suddetta fascia per una parte un verde pubblico e per un'altra porzione la zona di rispetto dai confini del piano.

Tali previsioni non alterano gli aspetti naturalistici e non vanno ad interferire con quelli che sono i caratteri morfologici e figurativi del corso d'acqua e gli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale.

*Ai fini delle direttive di cui al punto b)*

In considerazione che il Piano attuativo:

- è localizzato ad una sensibile distanza del corso d'acqua;
- sussiste la presenza di una folta vegetazione ripariale;
- le nuove costruzioni saranno comunque separate da una zona agricola interposta;
- sussiste già una barriera fisica visiva e percettiva della Via Val d'Orme nuova;
- l'altezza massima degli edifici da realizzare è contenuta.

Si ritiene che il Piano attuativo in oggetto non comprometta ulteriormente i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e la qualità degli ecosistemi.

Si conferma inoltre che, relativamente alla sussistenza nel comparto del Piano attuativo in oggetto, di beni paesaggistici di cui all'art. 2 comma 3 del Codice e pertanto sottoposti alla disciplina del PIT-PPR, non risultano operanti vincoli relativi a:

- a) gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'art. 136 del Codice;
- b) le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice.
- c) beni sottoposti alla stessa disciplina, ai sensi dell'art. 157 del Codice, oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo;
- d) Aree riconosciute quali zone di interesse archeologico.
- e) I beni in oggetto, ai sensi dell'art. 143, comma 1 lettera b) e c)

Non risulta pertanto necessaria la verifica degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR relative alla disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, Scheda d'ambito – Ambito n. 5 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore.

Non risulta inoltre necessaria l'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo 2 –CAPO VII Art. 23 – Disposizioni transitorie, comma 3.

Preso atto dell'art. 12 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico di cui alla Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37 per il quale: *"Nell'elaborazione e nell'applicazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nonché dei piani e programmi che producono effetti territoriali la Regione e gli enti territoriali competenti, in coerenza con quanto disposto dalla l.r.65/2014 e dall'art.149 del Codice, perseguono l'insieme degli obiettivi generali di cui agli articoli 7, 8, 9, 11 e le disposizioni richiamate all'articolo 10."* ed inoltre *Nella formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, i Comuni perseguono gli obiettivi specifici relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, di cui al relativo abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali", al fine di qualificare i tessuti urbani e il disegno dei loro margini* si procede alla valutazione di coerenza per il Piano di Lottizzazione in oggetto.

Pur ribadendo che il Piano di Lottizzazione in oggetto è conforme al Vigente Regolamento urbanistico, si è proceduto ad aggiornare la verifica già compiuta in sede di adozione di quanto previsto nella Disciplina di PIT/PPR - Art. 12, tramite l'elaborazione delle seguenti schede di valutazione.

invariante I		PUA conformi
I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici		verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate
obiettivo generale	da perseguire mediante:	
L'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici	la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture	La valutazione di questi aspetti è stata considerata nelle indagini idrauliche, sia a supporto del RU che del piano attuativo.
	il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione	Le previsioni del piano attuativo riguardano un ambito urbano o comunque in continuità con esso. I corsi d'acqua presenti nelle vicinanze si presentano in buona manutenzione, fermo restando che gli interventi di trasformazione previsti saranno compensati con opere di regimazione idraulica attualmente in fase di progettazione
	la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime	La valutazione di questi aspetti è stata considerata nelle indagini idrauliche, sia a supporto del RU che del piano attuativo. Le interferenze con aree di captazione di acqua destinata al consumo umano, sono state valutate ed adeguatamente pianificate preservandone il rispetto dall'edificazione.
	la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale	Non attinente
	Il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.	Non attinente

invariante II		verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate
i caratteri ecosistemici del paesaggio		
obiettivo generale	da perseguire mediante:	

<b>invariante II</b>		<b>verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate</b>
<b>i caratteri ecosistemici del paesaggio</b>		
<b>obiettivo generale</b>	<b>da perseguire mediante:</b>	
<b>L'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema</b>	il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri	Non attinente
	il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali	Non attinente
	il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali	Il piano attuativo s'inserisce in un contesto a margine tra l'edificato urbano e l'area agricola, comunque già residuale in quanto inserita tra l'edificato lineare esistente e una viabilità provinciale. La coerenza con gli obiettivi è stata valutata nel piano prevedendo una fascia verde con funzione di filtro di mediazione con l'area rurale contigua.
	la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario	Non attinente
	la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale	Non attinente In assenza di rete ecologia – Il piano non intercetta reti ecologiche rilevanti.

Per quanto concerne l'analisi degli obiettivi specifici dell'invariante strutturale III - "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee che, ai sensi del comma 3 dell'art. 9 e del comma 2, lettera b, dell'articolo 4, integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito, è stata verificata la carta dei morfotipi e delle articolazioni territoriali.

<b>invariante III</b>		<b>verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate</b>
<b>Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali</b>		
<b>obiettivo generale</b>	<b>da perseguire mediante:</b>	
<b>la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità</b>	<b>la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità</b>	Il piano attuativo s'inserisce in un contesto di un insediamento lineare che si sviluppa lungo la via di Sottopoggio in un'area compresa tra un'altra via di



invariante III		verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate
Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali		
obiettivo generale	da perseguire mediante:	
paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre	delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato	comunicazione, Via Val d'Orme. Il piano risulta coerente con l'obiettivo in quanto prevede il completamento del disegno di Via Cattaneo, con il parcheggio pubblico e la riorganizzazione del reticolo viario. E' prevista la realizzazione di un'ampia zona a verde pubblico finalizzate a favorire relazione e socializzazione e definendo un percorso ciclabile e pedonale, che collega alcune tra le più importanti strutture della frazione (la scuola elementare, il circolo Arci, il verde attrezzato). Inoltre il piano prevede il potenziamento e l'adeguamento della rete dei sottoservizi carenti.
	la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;	
	la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani	Il piano risulta coerente con l'obiettivo di riqualificazione dei margini città-campagna in quanto riprogetta il "bordo costruito" prevedendo una cintura di verde pubblico attrezzato che rende permeabile il passaggio dalla città alla campagna.
	il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali	La frazione urbana in cui s'inserisce l'intervento è dotata delle funzioni necessarie; comunque il piano attuativo consente di inserire al suo interno un mix funzionale.
	il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo	Non attinente
	il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici	Non attinente
	lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi	Non attinente/non pregiudica
	l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione	Non attinente/non pregiudica

invariante III		verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate
Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali		
obiettivo generale	da perseguire mediante:	
	dei paesaggi rurali	

Il piano attuativo in oggetto ricade nel morfotipo insediativo 2.2 Valdarno inferiore.

invariante III		verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate
Morfotipo insediativo 2.2 - Valdarno inferiore		
Indicazioni per le azioni		
		Il piano attuativo non ha relazione diretta con il fiume Arno.
Evitare ulteriori processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume, contenendo i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e salvaguardando e/o riqualificando i varchi inedificati e le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.		Il piano attuativo non ha relazione diretta con il fiume Arno. La previsione di piano attuativo ricade all'interno di territorio urbanizzato, così come stabilito dall'art. 224 delle LRT65/2014.
Riqualificare le grandi conurbazioni lineari che occludono le riviere fluviali (impedendone la fruizione e compromettendone la percezione dei valori paesaggistici), anche promuovendo, attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione degli insediamenti produttivi non compatibili con i caratteri paesaggistici dei luoghi.		Non attinente.
Valorizzare il ruolo connettivo storico del fiume, promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere (individuazione dei tratti che presentano potenziale di navigabilità, realizzazione di itinerari di mobilità dolce, punti di sosta, accessi e quant'altro), anche incentivando progetti di recupero di manufatti di valore storico culturale legati alla risorsa idrica – mulini, ex- cartiere e quant'altro.		Non attinente/non pregiudica
Salvaguardare e recuperare, ove compromesse, le relazioni storiche tra fiume e tessuto urbano, anche riqualificando i waterfront urbani degradati (retri urbani), la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume		Non attinente
Mitigare l'impatto paesaggistico, territoriale e ambientale delle grandi infrastrutture, delle piattaforme produttive e degli impianti di servizio; mantenendo e/o ripristinando, ove compromessa, la permeabilità tra fiume e contesti fluviali.		Non attinente

Per quanto attiene al Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, la Scheda d'ambito dell'Ambito 5 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore, identifica i seguenti tessuti urbani per il territorio del Comune di Empoli:

#### TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

- T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5. Tessuto pavillonaire
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste

#### TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- Frange periurbane e città diffusa

- T.R.8 Tessuto lineare

#### TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare

Per il piano attuativo in oggetto, il contesto urbano si identifica con i tessuti lineari (T.R.8.) extraurbani a prevalente funzione residenziale.

<b>invariante III</b>		
<b>Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee:</b> Tessuti urbani ed extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista- frange e periurbane e città diffusa. <b>TR8 - Tessuto lineare</b>		verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate
<b>obiettivi specifici</b>	<b>da perseguire mediante:</b>	
Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica	Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale	Il piano prevede la realizzazione di una strada con parcheggio di connessione con il verde pubblico e l'edificio scolastico di Pozzale
	Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente	Il piano risulta coerente con l'obiettivo in quanto prevede il completamento del disegno di Via Cattaneo, con il parcheggio pubblico, la riorganizzazione del reticolo viario e l'inserimento di ampia area a verde pubblico.
	Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna	L'obiettivo è stato perseguito creando un area a verde pubblico con funzione di filtro tra città e campagna.
	Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.	Il piano rispetta l'obiettivo andando a chiudere e completare la maglia stradale, mantenendo le visuali verso il territorio agricolo e creando collegamenti pedonali e ciclabili tra le attrezzature della frazione (la scuola elementare, il circolo Arci, il verde attrezzato).

invariante III		verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate
<b>Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee:</b> Tessuti urbani ed extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista- frange e periurbane e città diffusa. <b>TR8 - Tessuto lineare</b>		
<b>obiettivi specifici</b>	<b>da perseguire mediante:</b>	
	Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta	Il verde attrezzato previsto dal piano sarà connesso tramite una viabilità ciclopedonale con la scuola e un'altra area a verde attrezzata.
	Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere	Il piano doterà la frazione di un un'area a verde pubblico attrezzato della superficie di circa 6000 mq.  Inoltre saranno aumentate le dotazioni di parcheggio pubblico non esclusivamente ad uso del piano attuativo.  Sarà inoltre prevista una pista ciclabile di connessione di aree pubbliche e di servizio.

Per quanto attiene all'invariante IV "I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali", il piano attuativo in oggetto è localizzato all'interno del territorio urbanizzato, così come definito dall'art. 224 della LRT 65/2014 e pertanto non si ritiene necessaria la specifica verifica di coerenza.

Per quanto sopra verificato, si ritiene pertanto che il piano sia coerente con gli obiettivi generali e specifici stabiliti dalle invarianti strutturali sopra elencati ed analizzati.

### 1.5. Territorio urbanizzato

L'approvazione del PIT/PPR non ha mutato il quadro di riferimento utilizzato per l'adozione del Piano di Lottizzazione; restano pertanto confermati i criteri per la definizione del limite del territorio urbanizzato e specificatamente applicando il combinato disposto dell'Art. 228 "Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati" e dell'Art. 224 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato".

Dalla carta dello Statuto dei Luoghi del Piano strutturale comunale vigente risulta che il Piano di Lottizzazione in oggetto non rientra nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola così come non rientra nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola di individuazione provinciale (Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con Deliberazione del consiglio provinciale n. 1 del 10/01/2013).

Trattandosi di un intervento posto al di fuori del territorio rurale non è necessario il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84 della L.R. n. 65/2014.

## 1.6. Conclusioni

Dalla verifica compiuta sui contenuti di norme, discipline e prescrizioni sopravvenute dalla data di adozione del Piano di Lottizzazione in oggetto, emerge che:

- non sono stati introdotti ulteriori effetti sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati.
- non sono stati inseriti elementi di tutela ambientale che vadano a implicare profili di incoerenza del piano attuativo rispetto a strumenti normativamente sovraordinati;
- che le modifiche da apportare agli atti, conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni, non mutano gli elementi di fattibilità tecnica, la congruità con i criteri di gestione dell'area relativamente alle destinazioni d'uso proposte, la coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e la coerenza con il Regolamento urbanistico e i piani di settore;
- il procedimento si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e che risultano adempiuti gli obblighi relativi alla partecipazione nelle forme e modi stabilite dal Garante dell'informazione e della partecipazione.

L'approvazione del Piano attuativo non comporta nuove previsioni urbanistiche o rivisitazioni quantitative del dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti.

Per attuare la previsione della Scheda Norma non è necessario avviare il procedimento di variante urbanistica in quanto la proposta di piano risulta conforme alla previsione.

L'approvazione del Piano di Lottizzazione non comporta l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001

Con Determina dirigenziale n. 292 del 08/04/2015 l'Autorità Competente per la Valutazione ambientale strategica, si è espressa sull'assoggettabilità della proposta di Piano di Lottizzazione in oggetto alla VAS, sulla base del Documento di la verifica delle disposizioni dell'art. 5 comma 4 bis L.R. 10/2010 e dell'art. 12 Comma 6 D.Lgs 152/2006 redatto dal Settore III Politiche Territoriali del Comune di Empoli, escludendo il Piano di Lottizzazione in oggetto dalla procedura di VAS;

Resta pertanto confermata l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 16 della L.1150/1942 escludendo il Piano in oggetto dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica senza necessità di ulteriori valutazioni, nonché del combinato disposto dell'Art. 5bis, c. 2, della L.R. n. 10/10 e dell'art. 14 della L.R. n. 65/2014.

## 1.7. Adempimenti per l'approvazione

L'iter di approvazione, secondo i disposti dell'art. 111 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, si dovrà concludere con l'approvazione definitiva.

Sono stati pertanto predisposti da parte dell'ufficio del Settore Pianificazione Territoriale i documenti ad integrazione di quelli allegati alla delibera di adozione:

- La presente Relazione Finale del Responsabile del Procedimento allegata al presente atto (Allegato A);
- Relazione finale del Garante della comunicazione sull'attività svolta del 29 giugno 2015 registrata al protocollo generale del comune di Empoli col n. 37450, redatta ai sensi dell'artt. 37 e 38 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e successive modifiche ed integrazioni, allegato al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale (Allegato B);

Il responsabile del procedimento preso atto:

- dell'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.T. della deliberazione di adozione del Consiglio Comunale n. 30 del 28 aprile 2015, avvenuta in data 13/05/2015 sul n. 19;
- che in data 10/04/2015, concordemente a quanto stabilito dall'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e del Regolamento approvato con D.P.G.R. 25-10-2011, n. 53/R, è stato effettuato il deposito presso il Genio Civile delle indagini geologico tecniche. Alle stesse è stato assegnato il numero di deposito 3211.

- che le sopradette indagini sono state sottoposte a controllo obbligatorio ai sensi dell'art. 7 del Regolamento 53/R e che l'esito di tale controllo è positivo, come da parere rimesso dal Genio Civile in data 12/06/2015 protocollo n. 33503;
- del regolare deposito degli atti nei tempi e nelle modalità stabilite dalla legge e che è stata assicurata a chiunque a voluto prenderne visione, l'accesso e la disponibilità degli atti anche per via telematica;
- che non sono emersi profili di incoerenza o di incompatibilità della variante adottata rispetto ad atti di governo del territorio sovraordinati;
- della Relazione finale del Garante della comunicazione sull'attività svolta del 29 giugno 2015 registrata al protocollo generale del comune di Empoli col n. 37450, redatta ai sensi dell'art. 37 e 38 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- che ai sensi del comma 5 dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014, qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

Provvederà a:

- trasmettere la documentazione allegata alla Delibera di approvazione al Garante della comunicazione al fine di garantire la migliore e più diffusa conoscenza delle determinazioni assunte in via definitiva dall'Amministrazione comunale;
- a trasmettere la Delibera di approvazione e allegata documentazione alla Città metropolitana e alla Unione dei comuni del Circondario Empolese Valdelsa
- a richiedere la pubblicazione sul B.U.R.T.
- a trasmettere la Delibera di approvazione e allegata documentazione, ai sensi dell'Art. 24 co. 2 della L. 47/1985, alla Regione Toscana.

#### 1.8. Documentazione che viene allegata alla delibera di approvazione e validazione del RDP

##### a) DOCUMENTAZIONE REDATTA E/O COMPILATA A CURA DAL SERVIZIO URBANISTICA DEL SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DEL COMUNE DI EMPOLI:

ALLEGATO A: RELAZIONE FINALE ACCOMPAGNATORIA

##### b) DOCUMENTAZIONE REDATTA DAL GARANTE DELLA DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

ALLEGATO B: RAPPORTO DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE ai sensi dell'art. 37 e 38 della L. R. n. 65/2014.

Empoli, 02/07/2015

Il Responsabile del procedimento  
(Arch. Chiara Lotti)

*Chiara Lotti*