



COMUNE DI EMPOLI

*Settore III - Politiche Territoriali
Servizio Urbanistica*

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PUA 9.1
SITO IN LOCALITÀ PONTE A ELSA**

Relazione tecnica del Responsabile del Procedimento

art. 33 LR 65 del 2014

PREMESSA

La presente relazione, unitamente al rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, costituisce allegato all'atto da adottare ai sensi dell'art. 33 della L.R. 65/2014, ed è redatta nell'applicazione dell'art. 18 della stessa Legge Regionale, al fine di descrivere le azioni svolte dal Responsabile del Procedimento, finalizzate a:

- Accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- Verificare che il Piano proposto sia in piena coerenza con il Piano Strutturale e in conformità al Regolamento Urbanistico;
- Verificare la coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- Prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad esso attribuito;
- Fornire al Garante dell'informazione e della partecipazione gli elementi per consentire l'adeguata pubblicità delle scelte del soggetto istituzionale.

La presente relazione contiene:

- La descrizione della proposta di intervento;
- Verifica di completezza formale
- Le condizioni e gli obiettivi della proposta di Piano Attuativo;
- Le risultanze del processo istruttorio;
- Le verifiche di coerenza;
- Gli adempimenti per l'adozione;
- Le risultanze del processo partecipativo
- La descrizione della documentazione che viene allegata alla delibera di adozione e validazione del RDP.

La presente relazione viene redatta in base agli artt. 18 e 33 della l.r. 65/2014 in riferimento al procedimento di adozione di un Piano Attuativo ex art. 107 della l.r. 65/2014, in attuazione della scheda norma del Regolamento Urbanistico P.U.A. 9.1 in località Ponte a Elsa.

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO

L'area interessata dal PUA 9.1 ricade nella U.T.O.E. n. 9 – Ponte A Elsa- Brusiana.

L'area oggetto della proposta si trova al margine sud dell'abitato di Ponte a Elsa, nell'ambito compreso fra Via XXV Aprile, la SR 429 e la fascia di territorio aperto posto a fianco del fiume Elsa. Costituendo completamente dell'edificato urbano esistente a carattere prettamente residenziale, l'area risulta già fondamentale collegata alle esistenti urbanizzazioni e di conseguenza alle varie e diverse reti tecnologiche.

Il terreno è un'area libera pianeggiante, in adiacenza ad una struttura esistente destinata ad edilizia abitativa sociale (zona urbanistica SC/ERP).

La previsione del Regolamento Urbanistico prevede un comparto soggetto obbligatoriamente a Piano Attuativo di nuova edificazione (nella Scheda Norma PUA 9.1) finalizzato alla realizzazione di nuovi edifici con contestuale reperimento e realizzazione di nuove dotazioni di attrezzature pubbliche. Le aree del comparto sono classificate negli ambiti di espansione, comprendenti parti di territorio destinate alla crescita dell'abitato, contraddistinte sul Regolamento Urbanistico con la sigla C1.

Si tratta di una previsione di nuovo impianto già presente nel primo Regolamento, in base al quale fu presentato nel 2007, e poi non approvato. Avendo questa previsione perso efficacia, a partire dal 27 gennaio 2010, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005, i proprietari dei terreni interessati hanno rinnovato la proposta di piano attuativo, relativo alla Scheda Norma 9.1, con modifiche non sostanziali, sotto forma di contributo partecipativo nell'ambito della formazione del nuovo R.U.. Con Delibera C.C. n. 52 del 18/7/2012 tale

proposta è stata ritenuta meritevole di considerazione per la formazione del QPS del 2° R.U. e reinserita nel nuovo Regolamento Urbanistico approvato definitivamente con Del. CC n. 72 del 4/2013. In data 30/12/2014 il PUA è stato quindi nuovamente presentato, per poi fermarsi a seguito della Conferenza dei Servizi Paesaggistica svoltasi in base all' art. 23 PIT-PPR in data 28/11/2018 , le cui prescrizioni avrebbero richiesto una riprogettazione dell'intera area.

Con la Deliberazione di C.C. n. 122 del 25/11/2019, di variante al R.U., la previsione della Scheda Norma n. 9.1 del R.U. è stata riattivata, con alcune modifiche, e in tale occasione l'area del PUA è stata inserita nel perimetro del Territorio Urbanizzato, come definito dall'art. 224 della l.r. 65/2014. Inoltre la nuova versione della scheda prevede che, per andare incontro a necessità paesaggistiche, la distribuzione interna al comparto indicata nel RU sia orientativa e non conformativa, da definire in fase di PUA.

Obiettivo generale dell'intervento è comunque rimasto quello di consentire l'espansione dell'abitato, contenendo nel contempo lo sviluppo lungo la SR 429 e realizzare un "luogo centrale", progettando adeguatamente lo spazio a verde e parcheggio. Inoltre, prevedendo spazi pubblici in un'area esterna al perimetro del P.U.A., punta a mitigare gli effetti negativi derivati da presenza di traffico pesante a servizio di un'attività produttiva esistente, collegando inoltre gli spazi pubblici all'area fluviale dell'Elsa ad ovest tramite una implementazione della viabilità.

Il comparto definisce un'area accessibile dalla pubblica via e caratterizzata da una zona destinata alla realizzazione dei fabbricati residenziali, attestati sulle strade pubbliche esistenti di via XXV Aprile e la SR 429, serviti da una viabilità secondaria. In termini di verde pubblico si distinguono due aree nel progetto, una piccola ad ovest inserita in continuità al verde esistente su Via delle Medaglie d'oro della Resistenza, a cui si collega con un attraversamento pedonale rialzato, l'altra di maggior estensione a sud, a contatto con la zona rurale. Questa distribuzione, in particolare l'allineamento degli edifici di progetto all'edificio scolastico esistente, tiene conto delle prescrizioni al progetto date dalla Conferenza dei Servizi Paesaggistica del 2018, come emerge dalla relazione istruttoria paesaggistica.

Asse centrale di sviluppo è via XXV Aprile, di cui si propone il prolungamento fino all'attuale spazio antistante un edificio industriale esistente, con sistemazione dello spazio ad oggi già usato per sosta auto a parcheggio pubblico vero e proprio (opera esterna alla delimitazione del comparto ma prevista dalla scheda norma PUA 9.1), riqualificando quindi un'area usata impropriamente. Ulteriori parcheggi pubblici sono individuati in parte lungo Via XXV Aprile, in parte lungo la nuova viabilità secondaria interna al comparto.

Il nuovo tratto di Via XXV Aprile, in particolare l'area terminale per la manovra di fronte alla zona industriale, renderà possibile un più rapido allontanamento del traffico pesante (destinato all'area industriale) dal quartiere residenziale esistente, sgravando quest'ultimo dal traffico.

La ricucitura del comparto con il giardino lungo via Medaglie d'oro della Resistenza verrà facilitata da un rialzamento della parte centrale al livello del marciapiede (porzione a traffico ridotto e controllato). Un'ulteriore zona di verde, questo privato, viene realizzata nella zona posta a diretto contatto con la SR 429 e con l'edificio ex scuola elementare, a costituire una fascia di filtro verde della nuova zona residenziale, come prescritto dalla scheda norma.

COMPLETEZZA FORMALE DELLA DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA PROPOSTA

Relativamente alla documentazione depositata, come integrata in seguito all'istruttoria condotta e preso atto dei contenuti della Scheda Norma PUA 9.1 allegata al R.U. vigente, la stessa risulta completa e non sono pertanto ulteriori integrazioni documentali o approfondimenti.

Nel dettaglio, in relazione ai contenuti minimi previsti per i Piani Attuativi dall' art. 107 L.R. 65/2014, l'iter istruttoria ha verificato che la documentazione allegata alla proposta contiene:

- L'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, la localizzazione degli spazi destinati a opere di interesse pubblico, la suddivisione del piano in più unità minime di intervento (lotti edificabili);
- L'individuazione progettuale di massima delle opere di urbanizzazione primaria con redazione del progetto definitivo delle stesse nonché la loro computazione in termini di spesa da sostenere e le relative garanzie finanziarie a favore del Comune;
- L'individuazione di un'area (denominata lotto HS) destinata a opera di urbanizzazione secondaria (housing sociale) che verrà ceduta all'Amministrazione. La quota residuale di area da destinare a urbanizzazione secondaria, quantificata in termini di superficie, sarà monetizzata.
- Ogni elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti e il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo al margine con il territorio rurale e alla presenza del vincolo paesaggistico derivato dalla zona fluviale posta lungo il fiume Elsa;
- Lo schema di convenzione da sottoscrivere per regolare gli interventi previsti dal Piano Attuativo e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria correlate, comprendenti una quota esterna al perimetro del PUA ma ricompresa dalla Scheda Norma, di proprietà di questa Amministrazione. La bozza di convenzione conterrà inoltre la quantificazione preliminare degli oneri di urbanizzazione e le relative garanzie;
- La ricognizione del quadro conoscitivo di riferimento, con particolare rilievo alle verifiche di compatibilità ambientale e sostenibilità delle azioni previste, tramite apposito elaborato allegato alla richiesta;
- La normativa tecnica di attuazione;
- La relazione illustrativa che dà conto della coerenza interna ed esterna e che motiva i contenuti del Piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio.
- La relazione di fattibilità sismica, geologica ed idraulica.

RILIEVI DI CARATTERE GENERALE E OBIETTIVI DEL PIANO

L'obiettivo del piano è consentire l'espansione dell'abitato contenendone nel contempo lo sviluppo nel territorio aperto, limitandolo alle direttrici costruite costituite dagli immobili esistenti. Inoltre le opere pubbliche previste, quali verde pubblico attrezzato, viabilità e parcheggi, hanno lo scopo di migliorare la vivibilità dell'area, che presenta alcune problematiche legate alla viabilità e alla presenza di un'attività produttiva nei pressi del centro abitato.

Il Piano prevede l'edificazione di 4 fabbricati residenziali con tipologie binata o a schiera, volumi che si attestano sugli allineamenti dei fabbricati esistenti, in particolare la scuola e gli edifici residenziali su via XXV Aprile. L'edificazione è quindi il più possibile vicina all'edificio esistente, lasciando libera per attrezzature di verde pubblico l'area a sud, verso il territorio aperto.

In generale gli spazi di pertinenza degli edifici saranno mantenuti a giardino e delimitati verso lo spazio pubblico con recinzioni. Le alberature dovranno essere del tipo previsto dal Regolamento Urbanistico (artt.114-116), e conformi ai principi delle Linee Guida regionali.

Il progetto privilegia quindi la salvaguardia dei punti di contatto con l'area agricola, sia con l'allineamento degli edifici di progetto a quelli esistenti, sia mantenendo la direttrice visuale dovuta alla presenza di un corso d'acqua del reticolo minore sul margine ovest, che collega, visivamente e fisicamente, le due aree verdi del progetto.

L'area a verde attrezzato a sud risponde anche all'obiettivo di creare uno luogo centrale che caratterizzi il nuovo insediamento e che costituisca nel contempo riferimento sociale per gli abitanti del quartiere. Essa prevede spazi ricreativi e di gioco per il tempo libero, senza manufatti provvisori o temporanei.

Alla fine dell'intervento le aree previste in cessione saranno:

- nuovo tratto di via XXV Aprile di completamento dell'asse viario che unisce la SR 429 all'Elsa;
- nuova viabilità di distribuzione del nuovo insediamento residenziale;
- area a verde attrezzato con funzione di filtro verde, a contatto con il territorio aperto;
- area a verde di raccordo con quello in Via delle Medaglie d'Oro della resistenza (opera in parte interna ed in parte esterna correlata al PUA)

- area a parcheggio pubblico (opera esterna correlata al PUA) intesa come sistemazione definitiva di un terreno di proprietà comunale ad oggi impiegato come sosta precaria di autoveicoli;
- area denominata Lotto HS destinata ad housing sociale, dotata di una capacità edificatoria pari a mq. 305,50 di SUL, posta in adiacenza al verde pubblico come richiesto dalla Scheda Norma.

Ulteriori elementi prescrittivi sono contenuti all'interno delle Norme tecniche di attuazione del piano.

Gli aspetti procedurali, relativi alle tempistiche di realizzazione degli interventi pubblici e privati, e le modalità di realizzazione delle opere pubbliche, sono stabilite a norma di legge e nella bozza di Convenzione Urbanistica allegata al PUA.

L'iter procedurale ha previsto l'effettuazione dell'istruttoria della proposta al fine di valutarne la conformità urbanistica e paesaggistica, tecnica e amministrativa, nonché la coerenza con la strumentazione urbanistica vigente.

PARAMETRI URBANISTICI

DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Superficie territoriale: **10.516 mq**

Superficie per opere di urbanizzazione primaria: **7.001,57 mq**

di cui **strade e piazze**: 3.213,9 mq (di cui 610,13 esterna al PUA),

Verde pubblico: 3.038,69 mq (di cui 275,79 mq esterno al PUA),

Parcheggi pubblici: 1.224,02 mq (di cui 814,92 mq esterni al PUA)

Superficie ceduta per opere di urbanizzazione secondaria: **431,55 mq** (lotto HS)

Superficie fondiaria: **4.156,68 mq**

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie utile Lorda: mq **3.055,00** (di cui mq. 305,50 da cedere per housing sociale nel lotto HS)

Rapporto di copertura < Rc **0,30**

Rapporto di copertura del sottosuolo < Rc **0,40**

Altezza massima: H max **10,50 m**

Numero massimo di piani fuori terra **4**

Distanza minima dai confini > **5,00 m**

Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici > **5,00 m**

Distanza minima tra i fabbricati > **10,00 m**

Tipologia edilizia: Edifici plurifamiliari **binati o a schiera**

La verifica della proposta rispetto ai parametri dimensionali ammessi è stata condotta in sede di apposita istruttoria urbanistico-edilizia; non sono emersi contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti o giuridici amministrativi.

Lievi modifiche all'impianto qui proposto in fase di titolo abilitativo, dovute al passaggio alla scala progettuale di dettaglio, sono ammissibili nelle modalità determinate dalle NTA e dalla Convenzione.

CONDIZIONI DI SALVAGUARDIA E RILIEVI DI CARATTERE PUNTUALE

Sul comparto in esame, l'istruttoria ha rilevato la presenza del vincolo paesaggistico derivante dall'applicazione dell'art. 142 D.Lgs 42/2004 (Fiume Elsa). E' stata pertanto necessaria la verifica degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR relativa alla Disciplina dei Beni Paesaggistici, Scheda di Ambito n. 5 Val Di Nievole e Valdarno Inferiore.

L'intervento è soggetto alle verifiche di cui all' art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT, in quanto si tratta di Piano Attuativo derivante da R.U. non conformato al PIT.

L'esito di tale verifica forma il contenuto della Relazione Paesaggistica redatta nell' ambito della richiesta di attivazione del Procedimento di verifica Paesaggistica art. 23 Disciplina del PIT, inviata alla Regione Toscana in data 21/09/2022 prot. 65350.

Non ricadendo in alcuno degli ambiti di rischio archeologico di cui agli Artt. 95 e seguenti del vigente RU, non è necessario acquisire il preventivo nullaosta da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.

Per le valutazioni di pericolosità e fattibilità geologica, idraulica e sismica si rimanda all'apposita istruttoria.

La documentazione relativa al Piano è stata trasmessa al competente Genio Civile in data 21/09/2022 prot. 65235, con numero di deposito 3741, comunicato il 22/09/2022 con prot. 65777. Le indagini sono soggette a controllo obbligatorio.

IL PROCESSO VALUTATIVO STRATEGICO AMBIENTALE

Il Regolamento urbanistico del Comune di Empoli è stato definitivamente approvato con Delibera di C.C. n. 72 del 04/11/2013 ed è stato sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) come disposto dal titolo II del dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10. Anche la Variante puntuale con cui la Scheda Norma n. 9.1 è stata riattivata, approvata con Delibera di C.C. n. 122 del 25/11/2019, è stata sottoposta alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS).

Ai sensi del punto 11 della Scheda norma, il Piano Attuativo è corredato di una relazione specifica di valutazione degli effetti ambientali causati dalle trasformazioni progettate, sulla base della quale è stata inviata, ai sensi dell'art. 5bis della L.R. 10/2010, la documentazione alla competente struttura della Città Metropolitana di Firenze per la verifica di assoggettabilità a VAS., in data 30/12/2020 prot. 85115, che ha emanato il provvedimento di esclusione del Piano Attuativo dal procedimento di Valutazione ambientale strategica, pervenuto con prot. 4297 del 21/01/2021.

La valutazione degli effetti ambientali ha evidenziato come gli unici aspetti per cui il Regolamento Urbanistico individua un livello di criticità elevata (qualità dell'aria e traffico) dipendano in questo contesto dalla presenza della strada SR 429 che scorre a poca distanza, criticità che allo stato attuale si può ritenere in buona parte risolto. Infatti, in conseguenza dell'apertura della nuova SR429 (a notevole distanza dall'abitato), che ha di fatto reso marginale il centro abitato di Ponte a Elsa ai grandi flussi di traffico soprattutto pesante, la situazione del sistema aria è notevolmente migliorata, e la strada attuale è ormai da considerarsi di normale traffico locale. L'area in oggetto rimane interessata da una criticità locale dovuta alla presenza di traffico attinente l'adiacente attività produttiva di medie dimensioni. La progettazione del nuovo sistema ha come finalità la marginalizzazione di questo flusso veicolare rispetto all'insediamento residenziale esistente e ai lotti edificabili progettati.

Tenuto conto del livello di definizione proprie di un piano attuativo si ritiene che alcune delle prescrizioni contenute nella suddetta relazione possono essere affrontate solo in un successivo momento progettuale di dettaglio, relativo ai titoli abilitativi. Tali prescrizioni sono richiamate nelle Norme di Attuazione e nella Convenzione, al fine di costituirne il quadro di riferimento normativo per la fase attuativa degli interventi edilizi previsti.

OPERE PUBBLICHE

Per quanto attiene al progetto delle opere di urbanizzazioni la verifica di congruità degli aspetti quantitativi e qualitativi è stata condotta dal Servizio tecnico LL.PP del Comune, che ha rimesso proprio specifico parere favorevole con prescrizioni da attuarsi nelle fasi successive (prot. 8595 del 08/02/2022).

Fanno parte integrante del progetto i pareri rilasciati dagli enti gestori delle varie reti di distribuzione dei servizi (Enel, Acque Spa e Toscana Energia), allegati alla proposta di PUA. A detti pareri e alle loro prescrizioni, il proponente il Piano dovrà riferirsi nella progettazione esecutiva. Non sussistono condizioni che pregiudichino la fattibilità dell'intervento.

Considerato che la proposta riferisce specificatamente consistenza e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano, risulta necessario formalizzare l'obbligazione assunta da parte del soggetto attuatore, in sede di convenzione urbanistica.

La fase di attuazione dovrà essere preceduta dal rilascio degli atti abilitativi, sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, da concordarsi con gli uffici competenti del Comune, da sottoporre anche alla Commissione del Paesaggio dell'Unione dei Comuni per gli aspetti relativi al vincolo paesaggistico.

Tutte le eventuali prescrizioni impartite negli atti di assenso comunque denominati acquisiti devono essere richiamate nella Convenzione attuativa.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano attuativo risultano inferiori alla soglia comunitaria, per cui l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del titolare del permesso di costruire.

Quindi il Soggetto attuatore, in sede di atti abilitativi relativi ai fabbricati, potrà richiedere lo scomputo delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

VALUTAZIONE DI COERENZA

4.1 Pianificazione comunale

Per quanto riguarda la coerenza interna, la conformità e coerenza della proposta di Piano attuativo è stata verificata in riferimento al rispetto della Scheda Norma PUA 9.1 vigente che, in quanto allegato al RU, è coerente con:

- il Piano Strutturale;
- il Regolamento Urbanistico.

Il sito di intervento si trova ubicato in area destinata dal vigente regolamento urbanistico "Ambiti di espansione C/1" in attuazione della scheda norma P.U.A. 9.1 e il piano è realizzato in conformità alla stessa, e gli interventi ammissibili.

Non è quindi necessario avviare procedimento di variante urbanistica in quanto la proposta di piano risulta conforme alla previsione.

4.1 Pianificazione a livello provinciale (PTCP)

Il piano non risulta in contrasto con la variante di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013 del 2013.

4.1 Pianificazione a livello regionale (PIT-PPR)

La verifica di coerenza è stata effettuata nella Relazione Paesaggistica redatta dal Responsabile del Procedimento nell'ambito del procedimento art. 23 Disciplina del PIT, a cui si rimanda.

Il territorio empoleso è compreso nella Scheda d'Ambito di paesaggio n. 5 - Valdinievole e Valdarno Inferiore, per cui il PIT individua obiettivi di qualità, indirizzi e direttive.

L'intervento è stato oggetto di esame da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio (verbale n. 2 del 30/08/2022) e poi inviato alla competente struttura regionale per attivare le procedure previste dall'art. 23 c. 3 della Disciplina del PIT.

ADEMPIMENTI PER L'ADOZIONE

Trattandosi di piano attuativo conforme, il procedimento per la sua approvazione è quello dell'art. 111 "Approvazione dei piani attuativi" della l.r. 65/2014.

L'iter istruttorio non ha rilevato contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e l'istanza è sostanzialmente completa per sottoporla agli organi competenti per le successive approvazioni.

Risultano specificatamente valutati 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.

In relazione alla proposta di Piano attuativo si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte sulla proposta che è stata opportunamente vagliata, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio.

Questa relazione e la certificazione ad essa allegata, nonché la Relazione del Garante della Comunicazione e della Partecipazione sono parte integrante della proposta di Piano Attuativo e vengono allegati alla Deliberazione di adozione.

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

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

LE RISULTANZE DEL PROCESSO PARTECIPATIVO

In conseguenza delle attività di partecipazione ed informazione sono pervenuti all'indirizzo di posta elettronica del Garante della Comunicazione e della Partecipazione sei contributi.

Si riporta la tabella dei contributi pervenuti:

N. di contributo	Data e orario di ricezione
1	21/09/2022 ore 11:27
2	21/09/2022 ore 12:26
3	21/09/2022 ore 18:06
4	21/09/2022 ore 22:11
5	21/09/2022 ore 22:27
6	21/09/2022 ore 23:00

E' possibile formulare una sintesi di tutti i contributi, trattando tutti pressoché gli stessi temi.

Si evidenzia che la soluzione di diminuire l'area a verde attrezzato, destinandola in parte all'edificazione, sia peggiorativa degli interessi dei residenti, sebbene detta area venga spostata a sud del comparto e non eliminata.

Si chiede altresì che l'A.C. prenda in considerazione la realizzazione di una strada al di fuori del comparto, che colleghi via Senese Romana con il Mulino e la fabbrica esistente, in modo da spostare, su una strada esterna alla zona residenziale, il traffico veicolare pesante che ogni giorno percorre via XXV Aprile per raggiungere dette attività. I problemi rilevati nascono infatti dal traffico di mezzi pesanti che si spostano tra Via Senese Romana e l'attività industriale, passando attraverso Via XXV Aprile. Viene anche chiesta l'eliminazione della viabilità interna al PUA. Un contributo chiede anche di occuparsi del recupero dell'ex scuola/Intifada contestualmente al PUA, per quanto esterno.

In base a quanto sopra esposto si formulano le seguenti considerazioni, suddividendole non per singolo contributo ma per tematiche:

1) Spostamento del verde pubblico da via XXV Aprile all'area sud del comparto:

Tale spostamento, rispetto a quanto graficizzato nella R.U., è di circa 70 metri ed è stato necessario per le richieste della Conferenza Paesaggistica Regionale del 2018, che chiedeva di tenere come margine per la nuova edificazione l'edificio scolastico, e di progettare il verde come filtro tra l'edificato e le aree rurali a sud. A tal scopo l'attuale versione della Scheda Norma, approvata nel 2019, rende solo indicativa la suddivisione della zonizzazione interna al comparto, per poterla successivamente dettagliare meglio a seguito della Conferenza Paesaggistica.

Si fa comunque presente che il verde pubblico realizzato con il progetto presentato sarà molto maggiore rispetto a quanto richiesto dal RU: a fronte della richiesta di almeno 1501 mq di verde pubblico complessivo della Scheda Norma 9.1, con il progetto proposto ne verranno realizzati 2.700 mq.

2) Modifiche alla viabilità: realizzazione di strada esterna al comparto tra via Senese Romana e la fabbrica esistente, ed eliminazione della viabilità interna al PUA:

La previsione della nuova strada esula dal perimetro del comparto della Scheda Norma 9.1 e quindi dalle valutazioni oggetto del presente Piano Attuativo, e richiede un'analisi più ampia.

La strada interna al PUA è necessaria per l'ingresso dei residenti del Piano stesso, proprio per togliere parte del traffico del nuovo complesso residenziale da Via XXV Aprile.

Inoltre, nei limiti del PUA e delle opere esterne correlate, sono previsti interventi miranti a migliorare la viabilità del quartiere: il prolungamento di Via XXV Aprile fino all'attuale spazio antistante l'edificio industriale, e la risistemazione dello spazio stesso, in termini di viabilità, parcheggio pubblico e verde pubblico. La viabilità in corrispondenza della fabbrica viene resa più ampia e agevole, per facilitare la manovra dei mezzi pesanti, e viene realizzato l'attiguo parcheggio nell'area già adesso usata impropriamente a tal scopo, ampliandolo. Inoltre verrà realizzata una nuova area a verde pubblico su via XXV Aprile con relativo percorso pedonale, e l'attraversamento pedonale sulla strada esistente verrà rialzato al livello del marciapiede (porzione a traffico ridotto e controllato).

Questi interventi mirano da una parte a ridurre lo stazionamento dei mezzi pesanti nella parte di strada più prossima al quartiere residenziale, dall'altra a favorire il collegamento del quartiere residenziale e del giardino lungo via Medaglie d'oro della Resistenza con l'area di verde pubblico attrezzato di progetto che si aprirà a sud, verso la campagna.

3) Recupero dell'ex scuola/Intifada:

La previsione esula dal perimetro del comparto della Scheda Norma 9.1 e quindi dalle valutazioni oggetto del presente Piano Attuativo. Anche alla luce della riqualificazione della zona, successiva alle opere di urbanizzazione derivanti dal presente progetto di Piano (viabilità, verde pubblico, Social Housing) potrà essere al meglio valutato un suo recupero, eventualmente nel Piano Operativo in fase di redazione.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

A Relazione del Responsabile del Procedimento

B Rapporto del Garante della Comunicazione e della Partecipazione

C Documentazione inerente al Piano Attuativo:

- 1) Relazione tecnica generale
- 2) Norme Tecniche di Attuazione
- 3) Elaborati grafici di progetto: Tav. 1 Estratti cartografici, Tav. 2 Documentazione fotografica, Tav. 3 Stato attuale – rilievo dell'area, Tav. 4 Stato attuale – Planimetria generale con sistemazioni e sottoservizi, Tav. 5 Stato di progetto – Planivolumetrico e sezioni, Tav. 5 bis Stato di progetto – Planivolumetrico e fotomodellazioni, Tav. 6 Planimetria con distanza dai confini e dimensionamento strade e marciapiedi, Tav. 7 Calcoli planivolumetrici, verifiche del dimensionamento di progetto e dei parametri urbanistico-edilizi, Tav.8 Verifica delle aree a parcheggio e delle aree permeabili , Tav. 9 Superamento delle barriere architettoniche, Tav. 10 Schema delle reti distribuzione servizi, Tav. 11 Schema della rete delle fognature, Tav. 12 Schema dell'impianto di illuminazione pubblica, Tav. 13 Particolari costruttivi.
- 3) Relazione Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e nota integrativa

- 4) Computi metrici estimativi delle opere interne ed esterne al PUA
- 5) Cronoprogramma dei lavori
- 6) Pareri rilasciati dagli enti gestori dei Servizi di urbanizzazione (ACQUE SPA, ENEL, TOSCANA ENERGIA)
- 7) Relazione Paesaggistica, con rendering di inquadramento
- 8) Valutazione previsionale del clima acustico
- 9) Schema di convenzione
- 10) Calcolo preliminare degli oneri di urbanizzazione
- 11) Relazione e dichiarazione di conformità alla L. 13/1989
- 12) Parere del Settore dei Lavori Pubblici
- 13) Parere della Città Metropolitana di esclusione dalla procedura di VAS

D Relazione di fattibilità geologica, sismica e idraulica, e schede per il deposito all'ufficio del Genio Civile regionale

La documentazione prodotta può ritenersi completa ed adeguata in rapporto alla dimensione natura e caratteristiche del piano/programma proposto.

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA

Il sottoscritto Ing. Alessandro Annunziati in qualità di Responsabile del Procedimento del Piano Attuativo di cui alla Scheda Norma 9.1 sito in località Ponte a Elsa,

ATTESTA e CERTIFICA

quanto di seguito riportato in merito al procedimento in oggetto:

DATO ATTO:

- Che il comune di Empoli è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 3 maggio 2000;
- Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale ed il 2° Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013;
- Che con deliberazione n. 49 del 20 giugno 2017 è stata definitivamente approvata la variante a carattere redazionale al RU, divenuta efficace decorsi quindici giorni dalla pubblicazione sul BURT n. 32 del 9 agosto 2017;
- Che con deliberazione C.C. n. 122 del 25/11/2019, divenuta efficace a partire dal 11/12/2019, è stata approvata la Variante al R.U. per interventi puntuali all' interno del territorio urbanizzato, la quale contiene la Scheda Norma PUA 9.1, come modificata dalla stessa Variante;
- della Scheda norma PUA 9.1 vigente;
- della documentazione presentata relativa alla proposta di attuazione del PUA con Scheda Norma 9.1 in variante al RU;

VISTA

- la Delibera Giunta comunale del 26/09/2018, n. 152 con cui si è proceduto a individuare il Garante dell'informazione e della partecipazione nel procedimento di formazione ed approvazione degli atti di governo del territorio, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65;
- Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 21/01/2021, di rinnovo della convenzione fra la Città Metropolitana di Firenze e il Comune di Empoli, con la quale la Città Metropolitana assume il ruolo di Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica per i piani e programmi di cui alla L.R. 65/2014 la cui approvazione è di competenza del Comune, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010;

TENUTO CONTO che:

- Il Piano Attuativo in oggetto non risulta in contrasto con le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 72 del 2007, successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con deliberazione del Consiglio regionale n. 37 del 2015;
- Il Piano Attuativo in oggetto non risulta in contrasto con la variante di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013;
- Il Piano Attuativo in oggetto è coerente con il Piano Strutturale del Comune di Empoli vigente;
- il RU vigente contiene la previsione del Piano Attuativo di iniziativa privata (art. 115 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65) di cui alla Scheda norma n. 9.1 in oggetto;
- Il piano attuativo in oggetto è coerente con il Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, in particolare con la Scheda Norma n. 9.1;

- in relazione alla proposta di Piano di Lottizzazione si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte sulla proposta che è stata opportunamente vagliata, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio;
- l'istruttoria tecnico amministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del piano di lottizzazione e che le valutazioni ambientali hanno stabilito che il piano proposto non ha effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati come disposto dall'art. 12 co. 6 del d.lgs n. 152/2006;
- Che in conformità ai disposti di cui all'art. 5 comma 3ter della LRT 10/2010, l'autorità procedente ha richiesto all'autorità competente in materia di VAS una procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, al fine di verificare che tale variante non comporti impatti sull'ambiente, trasmettendo una relazione motivata in data 30/12/2020 Prot. n. 85115;
- Che l'autorità competente in materia di VAS ha emanato un provvedimento di esclusione del Piano Attuativo dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica prot. 4297 del 21/01/2021;
- che relativamente alla presenza del vincolo paesaggistico su porzione del comparto oggetto di PUA, il progetto è stato esaminato in data 30/08/2022 dalla Commissione del Paesaggio dell'Unione dei Comuni che ha espresso PARERE FAVOREVOLE condizionato e che lo stesso progetto è stato inviato in data 21/09/2022 prot. 65350 alla competente struttura della Regione Toscana per l'attivazione del procedimento di cui all' art. 23 c. 3 della Disciplina del PIT finalizzato alla convocazione della Conferenza dei Servizi;
- Che il deposito della documentazione relativa al progetto di Piano al competente Ufficio del Genio Civile è stato effettuato in data 21/09/2022 prot. 65235 (con numero di deposito 3741, comunicato il 22/09/2022 con prot. 65777)
- Che il procedimento previsto per i piani attuativi si concluderà con l'approvazione da parte del Comune ed il giusto procedimento è quello previsto dell'Art. 111 della Legge Regione Toscana n. 65/2014;

Vista la documentazione predisposta e la completezza degli atti,

DICHIARA

- che il procedimento si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che risulta verificata la coerenza della proposta con gli altri atti di Governo del territorio di riferimento, come risulta dalla Relazione allegata
- che risultano adempiuti gli obblighi relativi alla partecipazione nelle forme e modi stabilite dal Garante dell'informazione e della partecipazione.

Empoli 23/09/2022

Il Responsabile del Procedimento
(Ing. Alessandro Annunziati)