

**secondo regolamento urbanistico
e contestuale variante di minima entità al piano strutturale**



COMUNE di EMPOLI
Provincia di Firenze

Settore III - Politiche Territoriali

**RELAZIONE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

ex art. 16 L.R.T. 1/2005

ottobre 2013

Responsabile del Procedimento

Dirigente del Settore: **arch. Marco Carletti**

La presente relazione rappresenta la descrizione sintetica delle azioni svolte e dei risultati dell'attività del Responsabile del Procedimento della Variante di minima entità al Piano Strutturale e secondo Regolamento Urbanistico , prima della sua approvazione definitiva.

Per l'attività svolta dal Responsabile del Procedimento prima dell'adozione si richiama integralmente la relazione redatta ai sensi dell'art. 16 c. 3 della L.R. 1/05 ed allegata alla deliberazione di adozione stessa.

La variante al Piano Strutturale e il II° Regolamento Urbanistico sono stati adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 19 gennaio 2013.

In data 30 gennaio 2013 è stato pubblicato sul BURT (n. 5, parte II) l'avviso della avvenuta adozione della suddetta strumentazione urbanistica.

Tale pubblicazione è stata disposta solo dopo l'avvenuta trasmissione dell'avviso di adozione della variante al Piano Strutturale alla Regione e alla Provincia di Firenze, in conformità ai disposti di cui all'art. 17 bis della LRT 1/2005.

Il provvedimento adottato è stato trasmesso, in conformità a quanto prescritto dall'art. 17, comma 1 della citata legge regionale ai seguenti Enti:

- Regione Toscana in data 22 gennaio 2013 prot. n. 3435;
- Provincia di Firenze in data 22 gennaio 2013 prot. n. 3435;
- Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa in data 22 gennaio 2013 prot. n. 3435.

La LRT 1/2005 prevede, inoltre, le seguenti modalità di informazione circa l'avvenuta adozione degli strumenti urbanistici nei termini che seguono:

“il provvedimento adottato è depositato presso l'amministrazione competente per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT). Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune”.

L'amministrazione comunale, in osservanza delle citate disposizioni, ha provveduto a depositare presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del comune e gli uffici del settore III Politiche Territoriali tutta la documentazione inerente la variante di minima entità al Piano Strutturale e del secondo Regolamento Urbanistico in data 30 gennaio 2013, per sessanta giorni consecutivi.

Sono state altresì adottate ulteriori iniziative volte a favorire la partecipazione al procedimento da parte della cittadinanza, quali:

- pubblicazione sul sito internet del comune della deliberazione di adozione e di

tutti gli elaborati che la costituiscono, dell'avviso di deposito dell'atto di adozione e di specifico comunicato relativo ai termini e alle modalità di presentazione di eventuali osservazioni;

- contestuale affissione per tutto il territorio comunale di manifesti informativi riguardo all'intervenuta adozione della strumentazione urbanistica, al deposito dei relativi atti ai fini della consultazione e alle modalità per la presentazione di eventuali osservazioni;
- contestuale affissione di tutte le tavole del secondo Regolamento Urbanistico in appositi locali del palazzo comunale aperti al pubblico.

Si precisa, inoltre, che:

- con riferimento al processo valutativo descritto nella deliberazione di adozione n. 1 del 19 gennaio 2013, gli aspetti di dettaglio relativi alla Valutazione Ambientale Strategica sono contenuti nel Rapporto Ambientale, costituente parte integrante e sostanziale del regolamento urbanistico, ai sensi dell'art. 13 del D.lgs 152/2006, oltre che nella relativa Sintesi non tecnica;
- il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica adottati dal Consiglio Comunale con la deliberazione sopra citata sono stati depositati presso l'URP ed il settore III Politiche Territoriali del Comune in data 30 gennaio 2013, nonché pubblicati sul sito internet dell'ente, per sessanta giorni decorrenti dalla data di pubblicazione di specifico avviso sul BURT n. 5 del 30 gennaio 2013, ai fini della visione e della presentazione di eventuali osservazioni;
- con nota del 21 febbraio 2013 prot. n. 9822 è stata inviata comunicazione in merito all'intervenuta adozione della variante di minima entità al Piano strutturale e del II Regolamento Urbanistico agli enti coinvolti nel processo valutativo, nonché ai soggetti competenti in materia ambientale, quali:
 - SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI FIRENZE, PISTOIA E PRATO
 - SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA TOSCANA
 - AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO
 - Direzione Generale della Presidenza Area di C: TO Programmazione e controllo
 - REGIONE TOSCANA Direzione Generale delle Politiche Territoriali e Ambientali
 - REGIONE TOSCANA Ufficio Regionale Genio Civile
 - AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE AMBIENTALE DELLA TOSCANA
 - AUTORITA' DI AMBITO TERRITORIALE OTTIMALE 2 "BASSO VALDARNO"
 - ATO RIFIUTI "TOSCANA CENTRO"
 - AUSL N. 11 DEL TERRITORIO EMPOLESE E DEL CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA Dipartimento delle prevenzione
 - PROVINCIA DI FIRENZE Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale
 - Unione dei comuni del CIRCONDARIO EMPOLESE-VALDELSA
 - COMUNE DI EMPOLI Settore I – Gestione del Territorio
 - COMUNE DI CERRETO GUIDI
 - COMUNE DI VINCI

- COMUNE DI CAPRARIA E LIMITE
- COMUNE DI MONTESPERTOLI
- COMUNE DI CASTELFIORENTINO
- COMUNE DI MONTELUPO F.NO
- COMUNE DI SAN MINIATO

A far data dalla pubblicazione sul BURT e dal deposito di tutta la documentazione sono state avviate le consultazioni di cui all'art. 25 della LRT 10/2010, con i soggetti competenti in materia ambientale, le organizzazioni non governative che promuovono la protezione dell'ambiente e soddisfano i requisiti della normativa statale vigente, nonché le organizzazioni sindacali economiche e sociali maggiormente rappresentative e il pubblico, finalizzate alla presentazione da parte di chiunque di eventuali osservazioni e pareri entro il termine di sessanta giorni, decorrenti dal 30 gennaio 2013.

In osservanza del D.P.R. 327/2001 e dell'art. 8 comma 4 della LRT 30/2005, in data 1 marzo 2013 è stato pubblicato all'albo pretorio del Comune, sul sito informatico della Regione nonché per estratto sul quotidiano a diffusione nazionale LA REPUBBLICA e a diffusione locale IL TIRRENO, specifico avviso di avvio del procedimento per l'apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio apposti a mezzo del secondo regolamento urbanistico, dando comunicazione dell'avvenuto deposito presso l'ufficio relazioni con il pubblico del comune degli elaborati cartografici rappresentanti le aree interessate dal vincolo, con relativa identificazione catastale. Tale documentazione è stata resa disponibile per la consultazione e per la presentazione di eventuali osservazioni per un periodo di trenta giorni, decorrenti dal 1 marzo 2013 e fino al 30 marzo 2013.

Entro i termini previsti dal suddetto avviso sono pervenute n. 18 (diciotto) osservazioni e che tali osservazioni sono ricomprese nel numero totale delle osservazioni presentate (tot. n. 290).

Con nota del 3 aprile 2013 prot. n. 15956 l'Amministrazione comunale ha inoltrato istanza di approfondimento del quadro conoscitivo del P.A.I. ai sensi dell'art. 27 e 32 della relativa normativa, in ordine agli aspetti geomorfologici.

Successivamente è stato necessario presentare all'autorità di bacino Fiume Arno istanza di modifica della perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica; modifiche che sono state accolte, previo parere favorevole espresso dal Comitato Tecnico, una prima volta, con il Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Fiume Arno n. 95 del 21 dicembre 2012, recante " *Piano di bacino Fiume Arno. Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) – articolo 27 delle norme di attuazione "Adeguamento degli strumenti di governo del territorio". Approvazione modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità della cartografia del PAI relative al Comune di Empoli*", una seconda volta con Decreto n. 41 del 19 giugno 2013, pari oggetto.

Entro il termine ultimo del 2 aprile 2013 previsto per la presentazione delle osservazioni alla strumentazione urbanistica adottata sono pervenute, ad opera sia di soggetti privati

che pubblici, n. 290 osservazioni, esattamente individuate nello specifico allegato individuato alla **lettera A** ed ordinate per data di presentazione.

Nel dettaglio:

- a) singoli cittadini: 207 osservazioni;
- b) società, cooperative, studi professionali: 49 osservazioni;
- c) associazioni, ordini e collegi professionali, categorie economiche: 27 osservazioni;
1. (11) CNA Associazione degli Artigiani della Provincia di Firenze;
 2. (1) Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori di Firenze;
 3. Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Firenze;
 4. (1) Centro Sociale Intifada;
 5. (1) Associazione civile Casa del Popolo di Ponzano;
 6. (2) Associazione civile Casa del Popolo di Corniola;
 7. (1) Associazione civile Casa del Popolo di Pozzale;
 8. (1) Associazione civile Casa del Popolo delle Cascine;
 9. (1) Associazione civile Casa del Popolo di Casenuove;
 10. (2) Arciconfraternita di Misericordia di Empoli;
 11. (2) Associazione Vivere Empoli;
 12. (2) Confederazione Nazionale Coltivatori Diretti;
 13. (1) Confederazione Italiana Agricoltori Firenze;
 14. (1) Polisportiva Ponzano.
- d) Gruppi consiliari: 2 osservazioni
- (1) gruppo UDC;
 - (1) lista civica per Marconcini.
- e) Enti pubblici: 5 osservazioni:
- (1) Regione Toscana;
 - (1) Provincia di Firenze;
 - (3) Comune di Empoli, ufficio Espropri, Urbanistica, Ambiente.

Le osservazioni relative ad aree o immobili specifici sono state individuate nella “Carta localizzativa delle osservazioni presentate al secondo Regolamento urbanistico” (Allegato 1).

L’attività istruttoria condotta per la determinazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate ad opera dell’ufficio competente è stata svolta seguendo gli indirizzi esplicitati nella informativa del 3 luglio 2013 n. 365 e richiamati nello specifico **Allegato B**, in coerenza con il quadro d’insieme e gli obiettivi complessivi posti alla base del nuovo strumento urbanistico, al fine di garantire equità di trattamento alle osservazioni pervenute.

In considerazione della complessità e varietà dei temi trattati, al fine di facilitare l’attività istruttoria, l’ufficio competente come metodologia di lavoro, ha scelto di scomporre le

osservazioni pervenute in più “punti – osservazione” e di riaggregare i punti osservazione in “gruppi omogenei” – c.d. tematiche – a loro volta, suddivise, dove necessario, in ulteriori sub tematiche e articoli come specificatamente dettagliato nell'**Allegato B**.

Applicando tale metodologia le 290 osservazioni pervenute sono state scomposte in 591 punti – osservazione, aggregati in 15 gruppi omogenei e in 40 sub tematiche; il tutto come specificatamente dettagliato nell'**Allegato C**.

A ciascuna di tali richieste è stata data una risposta puntuale e dettagliata.

Gruppi omogenei

Temi di carattere generale, obiettivi e finalità		
Scheda Norma	PUA 2° RU	
	PUA 1° RU non confermati	
Centro storico	Modifica grado tutela edificio	
	Modifica destinazione d'uso	
Aree urbane esistenti	Modifica grado tutela edificio	
	Modifica destinazione d'uso	
	Modifica parametri	
Nuova edificazione in ambito urbano	Residenziale	
	Produttivo	
Nuova edificazione in ambito extraurbano	Residenziale	
	Produttivo	
Territorio rurale	Modifica grado tutela edificio	
	Modifica destinazione d'uso	
	Interventi di trasformazione del p.e.e. (RU, SOST)	
Attrezzature e servizi	espropri	
	Modifica previsioni	
	Nuova previsione	
Mobilità		
Tutele		
Dimensionamento		
VAS		
Studi Pericolosità, fattibilità	geomorfologica	
	sismica	
	idraulica	
NTA	Aspetti generali	Art. 1-5 quater
	Parametri Urbanistici ed edilizi	Art. 6-16
	Tipi di intervento	Art. 17-18
	Modi di intervento e destinazioni d'uso	Art. 19-25
	Fattibilità delle azioni di piano	Art. 25 bis-32
	Regole per la tutela ambientale	Art. 33-42
	Disposizioni comuni ai diversi ambiti	Art. 43
	Ambiti conservazione e restauro (Centro storico)	Art. 44-52
	Ambiti urbani suscettibili di completamento (zone B)	Art. 53-57
	Ambiti di trasformazione	Art. 58-63
	Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva (zone D)	Art. 64-71
	Ambiti del territorio aperto (zone E)	Art. 72-79
	Ambiti attrezzature e servizi (zone F)	Art. 80-87
	Sistema infrastrutturale e mobilità	Art. 88-94
	Tutele	Art. 95-108
	Guida interventi sui siti e manufatti interesse storico e/o ambientale	Art. 109-110
	Guida tutela risorsa verde	Art. 111-116
	Impianti distributori carburanti	Art. 117-125
	Disciplina attuativa urbanistica commerciale	Art. 126-135
	Piano tempi ed orari	Art. 136
Altre richieste		

Di seguito sono evidenziate le principali tematiche osservate ed i relativi criteri di controdeduzioni.

Criteri generali per la redazione delle controdeduzioni:

In linea generale sono state ritenute accoglibili, fatti salvi i necessari approfondimenti tecnici, le richieste di modifica finalizzate a correggere errori materiali, a garantire una migliore comprensione e semplificazione delle previsioni urbanistiche, nonché a garantire maggiori opportunità e flessibilità di intervento, nel rispetto dei piani sovraordinati, della struttura e del disegno di città contenuto nella nuova strumentazione urbanistica e delle specifiche condizioni indicate nei singoli gruppi omogenei.

Temi di carattere generale, obiettivi e finalità. Schede Norma, ambito generale

Al presente gruppo appartengono 6 punti osservazione relativi ai caratteri generali, agli obiettivi e alle finalità della nuova strumentazione urbanistica, presentati dall'Ordine degli Architetti e dal CNA, Centro Sociale Intifada.

L'Ordine degli Architetti si sofferma, in particolare, sui temi della partecipazione, del centro storico, dagli incentivi, della perequazione, dell'edilizia sociale, ecc.

Il CNA partendo dalla crisi economica finanziaria che ha investito il nostro Paese chiede regole locali di sviluppo che accompagnino le misure urgenti e straordinarie contenute nelle disposizioni sovraordinate, evitando prescrizioni "... che sembrano costruite per far cassa ..." e introducendo "... sistemi di incentivazione / disincentivazione ..."

Il Centro Sociale Intifada contesta le previsioni relative all'edilizia sociale ritenute non adeguate rispetto agli obiettivi della nuova strumentazione urbanistica e ne chiede l'annullamento.

Criteri specifici per la redazione delle controdeduzioni:

Considerato che le richieste riguardano aspetti generali e strategici della nuova strumentazione urbanistica, non è stato possibile individuare un unico criterio di formulazione delle controdeduzioni oltre ai criteri generali sopra indicati, essendosi resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto - osservazione.

Schede Norma – PUA 2° RU.

Al presente gruppo appartengono 41 punti osservazione che propongono modifiche ed integrazioni alle schede norma contenute nel 2 RU.

Le richieste riguardano i seguenti PUA: schede 1.1, 1.2, 1.4, 1.5, 12.3, 2.5, 2.6, 3.1, 3.10, 3.2, 3.5, 3.6, 3.7, 5.1, 5.4, 5.5, 6.2, 6.6, 7.1, 7.2, 7.4.

Le modifiche richieste sono tra loro molto diversificate, comprendendo:

1. rettifiche ai parametri ed ai perimetri delle schede, sia in termini modesti che sostanziali;
2. lo scomputo degli oneri;
3. l'annullamento degli accordi procedurali sottoscritti;
4. (...)

A questo gruppo appartengono, inoltre:

1. le specificazioni e gli approfondimenti richiesti della Regione in merito ai PUA 1.1, 3.1, 6.2, 6.3, 7.1, 7.2, 7.4, 9.1;
2. il contributo dell'Ufficio Urbanistica in merito ad una modesta rettifica dei corridoi infrastrutturali all'interno dei PUA 3.2, 3.3, 3.4, 6.3.

Criteria specifici per la redazione delle controdeduzioni:

Considerato che i Piani Urbanistici Attuativi del secondo Regolamento Urbanistico sono stati selezionati mediante specifici avvisi pubblici, sono state ritenute accoglibili, fatti salvi i necessari approfondimenti tecnici, le istanze dei proprietari o aventi titolo rivolte ad introdurre modeste rettifiche ai parametri ed ai perimetri per correggere eventuali errori o refusi contenuti nelle schede norma, migliorarne la comprensione o per adeguarsi all'effettivo stato dei luoghi; tali comunque da non introdurre modifiche sostanziali alle schede adottate o da pregiudicare i diritti di terzi.

Relativamente alla Scheda Norma 1.1, 3.1, 6.2, 6.3, 7.1, 7.2, 7.4, 9.1, oggetto di osservazione da parte della Regione e di altri soggetti in merito a questioni di carattere generale (aspetti paesaggistici, di corretto inserimento, ...), si è resa necessaria una risposta differenziata ed articolata per ciascuna richiesta.

Schede norma – PUA 1° RU non riconfermati.

Al presente gruppo appartengono 9 punti osservazione che propongono l'inserimento, con modifiche, nel 2° RU dei PUA del 1° RU non confermati nella nuova strumentazione urbanistica.

Le richieste riguardano i PUA 2.1, 12.4, 12.6.

Criteria specifici per la redazione delle controdeduzioni:

considerato che i Piani Urbanistici Attuativi del secondo Regolamento Urbanistico sono stati selezionati mediante specifici avvisi pubblici, si sono ritenute non accoglibili le richieste volte ad inserire nel 2° Regolamento Urbanistico i Piani Urbanistici Attuativi previsti nel primo Regolamento Urbanistico che non sono stati selezionati nell'ambito delle procedure selettive sopra richiamate.

Centro storico – modifica grado tutela edificio.

Al presente gruppo appartengono 2 punti osservazione.

Entrambi riguardano edifici posti lungo via delle Murina: nel primo caso si chiede la variazione del grado di protezione "e", nel secondo la possibilità di collegare la propria abitazione all'orto pensile antistante mediante un passaggio coperto in quota.

Criteria specifici per la redazione delle controdeduzioni:

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile individuare un unico criterio di formulazione delle controdeduzioni oltre ai criteri generali sopra indicati, essendosi resa necessaria una valutazione puntuale sull'effettiva sussistenza degli elementi di pregio, tali da giustificare il grado di tutela.

Centro Storico – modifica destinazione d'uso.

Al presente gruppo appartengono 2 punti osservazione.

Uno riguarda un edificio classificato A4 per il quale si chiede la classificazione A3.

Il secondo riguarda un immobile ricadente in “Ambiti di attrezzature e servizi” per il quale si chiede di consentire la destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

Criteria specifici per la redazione delle controdeduzioni:

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile individuare un unico criterio di formulazione delle controdeduzioni oltre ai criteri generali sopra indicati, essendosi resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione, ponendo particolare attenzione al contesto di riferimento e all'effettivo stato dei luoghi.

Aree urbane esistenti - modifica grado tutela edificio.

Al presente gruppo appartengono, da una prima analisi, 6 punti osservazione.

Si tratta di richieste finalizzate al declassamento del grado di tutela di edifici posti in ambito residenziale, produttivo, per la grande distribuzione.

Criteria specifici per la redazione delle controdeduzioni:

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile individuare un unico criterio di formulazione delle controdeduzioni oltre ai criteri generali sopra indicati, essendosi resa necessaria una valutazione puntuale sull'effettiva sussistenza degli elementi di pregio, tali da giustificare il grado di tutela.

Aree urbane esistenti - modifica destinazione d'uso.

Al presente gruppo appartengono 11 punti osservazione finalizzati alla modifica delle attuali previsioni senza incremento o introduzione di nuova potenzialità edificatoria.

Si segnalano, in particolare:

AMBITO PRODUTTIVO

- richiesta di modifica della zona produttiva di Ponte a Elsa e di quella posta lungo via di Sottopoggio da D1 “ambiti della produzione compatta” a D2 “ambiti della produzione promiscua”;
- richiesta di ripermetrazione di una zona D3/D posta in loc. Terrafino;
- richiesta di individuazione di zona B all'interno della zona produttiva di Carraia;
- richiesta di modifica da D4/E a D4/C in prossimità dell'area commerciale Centro d'Empoli.

AMBITO RESIDENZIALE

- richiesta di ripermetrazione zona B in loc. Pozzale ed 1 richiesta di traslazione della zona B esistente in loc. Santa Maria;
- richiesta di modifica della zonizzazione da BR1 a B3 in via della Repubblica;
- richiesta di modifica della zonizzazione da B2 a verde privato lungo via Maestrelli
- richiesta di esclusione di edifici esistenti dal PEEP di Ponzano.

Criteria specifici per la redazione delle controdeduzioni:

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile individuare un unico criterio di formulazione delle controdeduzioni oltre ai criteri generali sopra indicati, essendosi resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione, ponendo particolare attenzione al contesto di riferimento e all'effettivo stato dei luoghi.

Aree urbane esistenti – modifica parametri.

Al presente gruppo appartengono 2 punti osservazione finalizzati alla modifica degli attuali parametri di riferimento.

Le richieste riguardano attività produttive esistenti poste rispettivamente in zona D1/S, loc. Pozzale e D3/RR, via Castelluccio. In entrambi i casi si chiede un incremento della Superficie coperta.

Criteri specifici per la redazione delle controdeduzioni:

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile individuare un unico criterio di formulazione delle controdeduzioni oltre ai criteri generali sopra indicati, essendosi resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione, ponendo particolare attenzione al contesto di riferimento e all'effettivo stato dei luoghi.

Nuova edificazione in ambito urbano - residenziale.

Al presente gruppo appartengono 9 punti osservazione finalizzati alla nuova previsione o ampliamento della zona B.

Le richieste riguardano immobili posti lungo viale Europa, via Alamanni e in loc. Ponte a Elsa.

Criteri specifici per la redazione delle controdeduzioni:

Non sono stati ritenute accoglibili le istanze finalizzate ad inserire nel secondo Regolamento Urbanistico nuovi lotti edificabili in ambito urbano, ritenendo prioritario il completamento delle zone B del primo Regolamento Urbanistico confermate, con modifiche e specificazioni, nella nuova strumentazione urbanistica.

Nuova edificazione in ambito urbano - produttivo.

Appartengono al presente gruppo 2 punti osservazione che riguardano ambiti produttivi esistenti posti lungo via di Sottopoggio ed in loc. Castelluccio.

Si tratta di due ambiti che ancorché esterni al perimetro dei centri urbani non interessano le aree agricole individuate dal Piano Strutturale.

Nel primo caso si chiede di inserire nel 2° RU una porzione dell'area edificabile prevista nel 1° RU non confermata nella nuova strumentazione urbanistica, in considerazione dell'ambito di tutela definito dal PTCP recentemente approvato.

Nel secondo caso è richiesta una modesta addizione alla zona produttiva esistente (circa 10 m x 100 m) verso la ferrovia.

Criteri specifici per la redazione delle controdeduzioni:

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile individuare un

unico criterio di formulazione delle controdeduzioni oltre ai criteri generali sopra indicati, essendosi resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione, ponendo particolare attenzione alla coerenza e compatibilità con gli strumenti sovraordinati (PS, PTC, PIT).

Nuova edificazione in ambito extraurbano - residenziale.

Al presente gruppo appartengono 21 punti osservazione finalizzati alla previsione di nuove zone edificabili residenziali in area agricola (prevalente o esclusiva funzione agricola, periurbana).

Le richieste riguardano immobili posti in loc. Carraia, la piana tra Empoli e Marcignana, Serravalle, Brusiana, Fontanella, Villanuova, Pozzale, Corniola, via Piovola.

Criteri specifici per la redazione delle controdeduzioni:

Non sono state ritenute accoglibili le istanze finalizzate ad inserire nel secondo Regolamento Urbanistico nuove aree edificabili residenziali in ambito extraurbano, in quanto non coerenti con gli obiettivi del Regolamento Urbanistico e degli strumenti sovraordinati.

Nuova edificazione in ambito extraurbano - produttiva.

Al presente gruppo appartengono 5 punti osservazione finalizzati all'ampliamento o alla previsione di nuove zone edificabili produttive in area agricola (prevalente o esclusiva funzione agricola, periurbana).

Dette richieste riguardano aree poste tra la Strada Grande Comunicazione FIPILI la ferrovia, in prossimità del polo tecnologico di via Piovola e in ampliamento della zona produttiva posta lungo via del Castelluccio e di quella posta lungo via Molin Nuovo.

Criteri specifici per la redazione delle controdeduzioni:

Non sono state ritenute accoglibili, in questa sede, le istanze finalizzate ad inserire nel secondo Regolamento Urbanistico nuove aree edificabili produttive in ambito extraurbano, che potranno essere valutate nell'ambito di una più generale revisione del Piano Strutturale, in coerenza degli strumenti sovraordinati (PTC, PIT).

Territorio rurale - modifica grado tutela edifici.

Al presente gruppo appartengono 17 punti osservazione.

Si tratta di richieste finalizzate al declassamento del grado di tutela di edifici posti in territorio rurale in loc. Briccoletto, loc. San Donato in Val di Botte, loc. Castelluccio, loc. Brusiana, loc. Tinaia, loc. Serravalle, loc. Pagnana, via di Camerata, via di Ponzano per San Donato, via d'Ormicello, via di Corniola, via Montepaldi, via del Grassellino, via Piovola.

Criteri specifici per la redazione delle controdeduzioni:

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile individuare un unico criterio di formulazione delle controdeduzioni oltre ai criteri generali sopra indicati, essendosi resa necessaria una valutazione puntuale sull'effettiva sussistenza degli elementi di pregio, tali da giustificare il grado di tutela.

Territorio rurale – modifica destinazione d'uso.

Al presente gruppo appartengono 8 punti osservazione finalizzati alla modifica delle attuali previsioni senza incremento o introduzione di nuova potenzialità edificatoria.

Si segnalano, in particolare le richieste relative:

- alla modifica del perimetro del centro abitato;
- al cambio di zoonizzazione da area agricola a prevalente ed esclusiva funzione agricola in area agricola periurbana;
- alla possibilità di realizzare dei parcheggi privati a servizio di una zona B in area agricola periurbana lungo via di San Martino.

Criteria specifici per la redazione delle controdeduzioni:

Relativamente alle richieste di inserimento di terreni all'interno delle aree agricole operi urbane, non si è ritenuto opportuno procedere, in questa fase, ad una modifica dei perimetri delle aree agricole periurbane individuate dal RU, avendo ritenuta necessaria una revisione complessiva delle stesse, sulla base dei contenuti della nuova legge regionale di governo del territorio e dell'integrazione paesistica del PIT.

In considerazione della specificità delle restanti richieste, non è stato possibile individuare un unico criterio di formulazione delle controdeduzioni oltre ai criteri generali sopra indicati, essendosi resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione, ponendo particolare attenzione al contesto di riferimento, all'effettivo stato dei luoghi ed alla coerenza con gli strumenti sovraordinati (PS, PTC, PIT).

Territorio rurale – interventi di trasformazione del p.e.e. (RU).

Al presente gruppo appartengono 2 punti osservazione finalizzati al recupero di due grossi complessi produttivi ricadenti in zona agricola periurbana (ex Vetroluce ed ex vetreria SVE) posti tra la zona produttiva del Terrafino e il complesso commerciale Empoli Centro.

Criteria specifici per la redazione delle controdeduzioni:

Pur ritenendo prioritario il recupero dei contenitori produttivi oggetto delle due osservazioni, le rispettive istanze non risultano accoglibili in sede di approvazione del secondo Regolamento Urbanistico, ma potranno essere valutate nell'ambito di una revisione più generale della strumentazione urbanistica comunale che analizzi complessivamente i comparti produttivi dismessi gravanti lungo lo stesso tratto di viabilità.

Attrezzature e servizi - espropri.

Al presente gruppo appartengono 19 punti osservazione relativi ai seguenti procedimenti espropriativi:

- all'ampliamento del Parco di Serravalle;
- casse di espansione sul torrente Orme;
- nuova viabilità in loc. Avane;
- nuova viabilità di Serravalle;

- viabilità parallela alla FIPILI;
- viabilità proveniente da Montelupo;
- parcheggio in loc. Cortenuova.

Appartengono al presente raggruppamento anche:

- a) 1 richiesta della Provincia di Firenze relativa all'inserimento di specificazioni in merito al procedimento espropriativo;
- b) 2 richieste dell'Ufficio Urbanistica in merito all'opportunità di posticipare i tempi di realizzazione dell'ampliamento del parco di Serravalle in considerazione della grave congiuntura economica e di riconfinamento del parcheggio di Cortenuova in coerenza con quanto deliberato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 11 del 6 febbraio 2013.

Criteri specifici per la redazione delle controdeduzioni:

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile individuare un unico criterio di formulazione delle controdeduzioni oltre ai criteri generali sopra indicati, essendosi resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione, con riferimento ad ogni specifica previsione di opera pubblica.

Attrezzature e servizi – modifica previsioni.

Al presente gruppo appartengono 26 punti osservazione riguardanti la modifica delle previsioni di aree destinate ad attrezzature e servizi.

Appartengono al presente raggruppamento anche:

- le richieste dell'Ufficio Espropri e del Servizio Urbanistica relative al parcheggio di Avane, alla scuola di via Pascoli, alla vendita di relitti stradali in loc. Serravalle nell'ambito del piano delle alienazioni, ad un'area posta lungo via Segantini, al parcheggio in loc. Osteria Nuova, nonché alla scuola di Marcignana.

Criteri specifici per la redazione delle controdeduzioni:

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile individuare un unico criterio di formulazione delle controdeduzioni oltre ai criteri generali sopra indicati, essendosi resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione, ponendo particolare attenzione al contesto di riferimento e all'effettivo stato dei luoghi.

Attrezzature e servizi – nuove previsioni.

Al presente gruppo appartengono 6 punti osservazione riguardanti la modifica delle previsioni di aree destinate ad attrezzature e servizi.

Nel dettaglio:

- 1 richiesta zona sportiva nell'area denominata “Pista Arno – ex gokart”;
- 1 richiesta di ampliamento cimitero Cappuccini presentata dalla Arciconfraternita di Misericordia di Empoli;
- 1 richiesta per la realizzazione di un cimitero degli animali
- 1 richiesta relativa a terreni adiacenti al centro sportivo di Monteboro;
- 1 richiesta relativa al campo di volo in via Piano all'Isola.

Appartiene al presente raggruppamento anche la richiesta dell'Ufficio Espropri relativa alla realizzazione di una cabina di sollevamento in loc. Tinaia.

Criteria specifici per la redazione delle controdeduzioni:

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile individuare un unico criterio di formulazione delle controdeduzioni oltre ai criteri generali sopra indicati, essendosi resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione, ponendo particolare attenzione al contesto di riferimento ed alle reali esigenze in termini di nuovi servizi.

Mobilità.

Al presente gruppo appartengono 12 punti osservazione.

Appartengono al presente raggruppamento anche i seguenti 6 punti osservazione presentati dal gruppo consiliare UDC:

Appartengono, altresì, al presente raggruppamento i seguenti 3 punti osservazione presentati da:

- Regione Toscana in merito alla viabilità parallela alla FIPILI e al collegamento tra via Piovola e lo svincolo sulla FIPILI Empoli Est;
- Provincia di Firenze in merito al corridoio infrastrutturale sulla SP 429;
- il Servizio Urbanistica del Comune di Empoli in merito ad una rettifica di minima entità lungo la SR Tosco Romagnola.

Criteria specifici per la redazione delle controdeduzioni:

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile individuare un unico criterio di formulazione delle controdeduzioni oltre ai criteri generali sopra indicati, essendosi resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione, ponendo particolare attenzione al contesto di riferimento e all'effettivo stato dei luoghi.

Tutele.

Al presente gruppo appartengono 17 punti osservazione.

Tra queste alcune riguardano:

- l'aggiornamento degli ambiti di tutela dei manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale sia dentro che fuori l'ambito urbano;
- la rappresentazione dei vincoli ex legge Galasso;

Appartengono al presente raggruppamento anche 1 richiesta della regione Toscana in merito alla vegetazione forestale ed ai contenuti del DPGR 48R/2003, nonché 1 richiesta dell'Ufficio Urbanistica di adeguare il sistema delle tutele al PTCP recentemente approvato.

Criteria specifici per la redazione delle controdeduzioni:

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile individuare un unico criterio di formulazione delle controdeduzioni oltre ai criteri generali sopra indicati, essendosi resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione.

Dimensionamento.

Al presente gruppo appartengono 1 punti osservazione presentato dal Centro Sociale Intifada con il quale si contesta il dimensionamento nel suo complesso e se ne propone una revisione complessiva.

Appartiene al presente raggruppamento anche 1 richiesta dell'Ufficio Urbanistica di correzione di alcuni errori materiali riscontrati, nonché di introdurre elementi di flessibilità nella distribuzione delle quantità edificabili con particolare riferimento alle zone B ed E.

Per detti ambiti, infatti, in particolare per le zone B, pur avendo quantificato la suscettibilità di completamento di dette zone in maniera scientifica (avendo quantificato la SUL di saturazione delle varie zone B sulla base di calcoli e analisi GIS), è stata poi prevista una SUL di trasformazione stimata sul dato storico (sulla base dei titoli edilizi rilasciati negli ultimi anni) e sulla base di valutazioni di carattere generale, comportando, ovviamente, un ampio grado di approssimazione.

Criteria specifici per la redazione delle controdeduzioni:

Con riferimento all'osservazione presentata dal Centro Sociale Intifada, si è resa necessaria una risposta dettagliata e articolata che argomentasse puntualmente le valutazioni effettuate in tema di dimensionamento.

Con riferimento all'osservazione d'Ufficio è stata ritenuta prioritaria l'introduzione di elementi di flessibilità che possano semplificare "la gestione del dimensionamento" in sede edilizia.

VAS.

Al presente gruppo appartengono 1 richiesta della Regione di integrare le schede norma con gli esiti della valutazione e 1 richiesta del Servizio Urbanistica di correzione di alcuni errori materiali riscontrati.

Criteria specifici per la redazione delle controdeduzioni:

In considerazione della specificità della richiesta pervenuta da parte della Regione, si è resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni scheda norma interessata dall'osservazione.

Studi pericolosità, fattibilità.

Al presente gruppo appartengono 15 punti osservazione relativi agli studi e alla disciplina idraulica.

Tra queste risultano richieste relative:

- alla pericolosità idraulica lungo il Rio Stella ed il Rio Sant'Anna;
- alla riduzione della pericolosità idraulica dall'area denominata "Pista Arno – ex gokart" e da un'area posta lungo il torrente Orme;
- alle casse di espansione previste in prossimità di via Piovola (2), lungo l'Elsa (1), lungo via Livornese;
- alla ripermimetrazione della pericolosità idraulica sulla base delle quote contenute nella CTR;

- ad una incongruenza tra legenda e cartografia nella carta delle aree allagate;
- alla messa in sicurezza sismica degli edifici.

Appartiene al presente raggruppamento anche 1 richiesta della Provincia di Firenze relativa a due casse di espansione previste nel progetto della nuova SP 429 ed una dell'Ufficio Urbanistica in merito alla correzione di alcuni errori materiali riscontrati, con particolare riferimento alla cartografia del P.A.I.

Criteria specifici per la redazione delle controdeduzioni:

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, non è stato possibile individuare un unico criterio di formulazione delle controdeduzioni oltre ai criteri generali sopra indicati, essendosi resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto – osservazione, ponendo particolare attenzione ai contenuti del Piano Assetto Idrogeologico ed alle determinazioni del Genio Civile.

Richieste relative alle NTA, aspetti generali.

Al presente gruppo appartengono 9 punti osservazione compresi quelli presentati da CNA, dall'Associazione Vivere Empoli.

Le richieste dei privati hanno avuto per oggetto gli articoli 5 quater Monitoraggio e l'art. 5 ter Attività di valutazione.

Richieste relative alle NTA - parametri urbanistici ed edilizi.

Al presente gruppo appartengono 91 punti osservazione relativi ai parametri urbanistici ed edilizi. Tra i temi più trattati figurano la superficie accessoria ed in particolare l'esclusione dalla SUL dei sottotetti, la disciplina dei parcheggi privati, l'altezza dei fabbricati e le distanze tra fabbricati.

Gli articoli interessati sono i seguenti:

- 11.10 tettoie aggettanti;
- 11.12 Scale esterne;
- 11.13 Scala di sicurezza;
- 11.17 Arreda da giardino;
- 11.4 Balcone;
- 11.7 Gazebo;
- 15 Parcheggi privati;
- 16 Parcheggi in relazione alle utilizzazioni;
- 7.11 Rapporto copertura;
- 8.10 Altezza netta di piano;
- 8.13 Superficie utile lorda;
- 8.15 Superficie accessoria;
- 8.17 Sagoma geometrica;
- 8.19 Volume utile lordo;
- 8.21 Altezza dei fabbricati;
- 8.3 Piano interrato;
- 8.8 Piano sottotetto

- 9.1 Distanze fabbricati confini;
- 9.3 Distanza tra fabbricati (2)
- nuovi articoli su telefonia mobile, posti auto coperti;
- atti d'obbligo previsti dalle NTA.

Richieste relative alle NTA - tipi intervento.

Al presente gruppo appartengono 31 punti osservazione relativi alle specifiche sugli interventi edilizi.

Gli articoli interessati sono i seguenti:

- 18 Definizione degli interventi;
- 18.1 Manutenzione ordinaria;
- 18.10.2 grado protezione RC2;
- 18.10.3 grado protezione RE1;
- 18.10.4 grado protezione RE2;
- 18.4 Ristrutturazione edilizia RE;
- 18.5 Sostituzione edilizia SE.

Richieste relative alle NTA - modi d'intervento e destinazioni d'uso.

Al presente gruppo appartengono 15 punti osservazione relativi alle modalità di intervento e alle destinazioni d'uso. Il tema maggiormente trattato riguarda il PUC (progetto unitario convenzionato).

Gli articoli interessati sono i seguenti:

- 20 PUA;
- 21 Ambiti obbligatoriamente assoggettati a PUA;
- 21 bis PUC;
- 24 Destinazioni d'uso;
- 25 Destinazioni d'uso in atto.

Al presente gruppo appartiene inoltre 1 richiesta della Regione Toscana in merito alle attività extralberghiere.

Richieste relative alle NTA - regole per la tutela ambientale e fattibilità.

Al presente gruppo appartengono 28 punti osservazione; i temi maggiormente trattati riguardano il risparmio energetico e degli incentivi per l'edilizia bio sostenibile.

Gli articoli interessati sono i seguenti:

- 25 bis fattibilità
- 37 Regole per tutela delle acque;
- 39 Regole per il risparmio energetico;
- 39 bis Impianti energetici da fonti rinnovabili;
- 40 Regole per la raccolta dei rifiuti;
- 41 Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico.

Sono pervenute, inoltre:

richieste relative agli incentivi per la bio edilizia;

richieste relative alle predisposizioni del Regolamento per la bio architettura.

NTA - ambiti conservazione e restauro.

Al presente gruppo appartengono 6 punti osservazioni.

Due sono relativi all'art. 51: si chiedono, in particolare, modifiche alla superficie degli alloggi e maggiori destinazioni per i comparti A4.

Una, infine è relativa all'ambito della terza cerchia muraria.

NTA - ambiti urbani suscettibili di completamento.

Al presente gruppo appartengono 17 punti osservazione; il tema maggiormente trattato riguarda la disciplina del progetto Unitario Convenzionato PUC.

Gli articoli interessati sono i seguenti:

- 54 Modalità di intervento;
- 55 Ambiti suscettibili di limitati incrementi del carico urbanistico;
- 55 bis Ambiti di rilocalizzazione edifici interessati da infrastrutture.

NTA - ambiti di trasformazione.

Al presente gruppo appartengono 7 punti osservazione, relativi ai seguenti articoli:

- 62 Ambiti di recupero Br, Br1;
- 62 bis Aree a verde complementare;
- 63 Prescrizioni per la formazione dei Piani non disciplinati da Schede Norma.

NTA - ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva.

Al presente gruppo appartengono 20 punti osservazione; il tema maggiormente trattato riguarda la disciplina delle destinazioni d'uso con particolare riferimento alla funzione direzionale.

Gli articoli interessati sono i seguenti:

- 65 Ambiti della produzione compatta;
- 66 Ambiti della produzione promiscua;
- 67 Ambiti della produzione specializzata;

Un punto osservazione, inoltre, riguarda la possibilità di realizzare un alloggio per il custode all'interno delle zone produttive (art. 65, 66, 67, 71).

NTA - ambiti del territorio aperto.

Al presente gruppo appartengono 64 punti osservazione. Molteplici sono i temi trattati: disciplina sul patrimonio edilizio esistente, annessi amatoriali, recinzioni, autorimesse pertinenziali, dimensione alloggi, ecc.

Gli articoli interessati sono i seguenti:

- 73 Modalità di intervento;
- 75.1 Nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- 75.3 Manufatti precari aziende agricole;
- 75.3 quater Detenzione allevamento cani e cavalli;
- 75.3 quinquies Maneggi, allevamenti, pensioni animali affezione;
- 75.3 sexies Manufatti pesca sportiva;

- 75.3 ter Annessi agricoltura amatoriale;
- 75.4 Patrimonio edilizio esistente;
- 75.4.1 Autorimesse pertinenziali;
- 75.4.2 Scale esterne e portici;
- 77 Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola;
- 78 Area agricola d'interesse primario;
- 79 Aree agricole periurbane.

Appartengono, inoltre, al presente raggruppamento 7 punti osservazione presentati dalla Regione Toscana in merito ai seguenti articoli: 74, 75.4, 77, 78, 79.

NTA - tutele.

Al presente gruppo appartengono 24 punti osservazione. Viene richiesta, in particolare, una maggiore libertà di intervento all'interno dell'ANPIL e la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici classificati 2 e 3, previa presentazione di apposita documentazione.

Gli articoli interessati sono i seguenti:

- 100 Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale;
- 100.2 Modalità d'intervento;
- 106 ANPIL Arno Vecchio;
- 108 Verde privato;

Un punto osservazione riguarda infine le aree golenali lungo l'Arno e la possibilità di realizzare orti sociali.

NTA - guida interventi su siti e manufatti di interesse storico e/o ambientale.

Al presente gruppo appartengono 15 punti osservazione.

Gli articoli interessati sono i seguenti:

- 109.6 Coperture;
- 110.2 Cucina;
- 110.4 Sistemazione esterna.

NTA - guida tutela risorsa verde.

Al presente gruppo appartengono 8 punti osservazione relativi alla tutela e alla gestione del verde.

Nel dettaglio:

- 111 Contenuti ed ambito applicazione;
- 112 Misure vietate;
- 114 Protezione degli alberi e procedure edilizie;
- 116 Scelta delle specie arbustive ed arboree.

Appartengono, inoltre, al presente raggruppamento, 3 punti osservazione presentati dalla Regione Toscana relativi agli articoli 108, 111, 116.

NTA - disciplina attuativa urbanistica commerciale.

Al presente gruppo appartengono 3 punti osservazione relativi alla disciplina delle grandi strutture di vendita (art. 128).

Relativamente all'ambito normativo, il Servizio Urbanistica di concerto con il Servizio Edilizia privata, ed a seguito dei numerosi incontri effettuati con privati e professionisti, ha presentato un'osservazione per la correzione degli errori materiali e dei refusi riscontrati, per una migliore formulazione del disposto normativo, nonché per l'introduzione di modifiche ed integrazioni finalizzate ad evitare interpretazioni non univoche nella gestione ed applicazione delle NTA.

Criteri per la redazione delle controdeduzioni alle richieste di modifica alle NTA:

In considerazione della specificità delle richieste pervenute, si è resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni singolo argomento oggetto di modifica, nel rispetto dei criteri generali sopra indicati.

Altre richieste.

Al presente gruppo appartengono 17 punti osservazione non riconducibili ai precedenti raggruppamenti, che riguardano aspetti molto diversi tra loro.

I particolare sono stati trattati i seguenti temi:

- edifici non rappresentati in cartografia;
- incentivi per il superamento delle barriere architettoniche;
- aggiornamento per la disciplina e l'installazione dei mezzi pubblicitari;
- sanatoria giurisprudenziale;
- tolleranze esecutive nelle costruzioni;
- nuovi siti di telefonia mobile;
- legittimazione urbanistica degli immobili;
- stesura del nuovo regolamento edilizio;
- segnalazione di errori materiali.

Criteri specifici per la redazione delle controdeduzioni:

In considerazione della specificità delle richieste pervenute non è stato possibile individuare un unico criterio di formulazione delle controdeduzioni, oltre ai criteri generali sopra indicati, essendosi resa necessaria una risposta differenziata e articolata per ogni punto - osservazione.

Tutti i 591 punti osservazione così ottenuti, suddivisi per gruppi tematici e sub tematiche sono stati esaminati dalla Giunta Comunale attraverso lo strumento dell'informativa (nelle sedute del 3/7/2013, 12/7/2013, 19/7/2013), e dalla competente Commissione Consiliare Ambiente e Territorio (nelle sedute del 4/7/2013, 10/7/2013, 15/7/2013, 22/7/2013, 25/7/2013), nell'intento di fornire risposte congrue, univoche ed uniformi rispetto alla strumentazione urbanistica alle osservazioni presentate.

Il percorso istruttorio si è concluso con apposita deliberazione della Giunta comunale del 1

ottobre 20013, con la quale sono stati proposti al Consiglio Comunale le controdeduzioni delle osservazioni presentate, divise, come detto, per punti - osservazioni, gruppi omogenei/tematiche ed eventuali sub tematiche, tenuto conto anche dell'attività consultiva svolta di pari passo in seno alla Commissione Ambiente e Territorio, e quindi di eventuali suggerimenti o intendimenti emersi in tali sedi.

In data 3 ottobre la Commissione Ambiente e Territorio ha esaminato in via definitiva tutte le osservazioni pervenute, con la relativa sintesi delle proposte di controdeduzione formulate dall'ufficio, fatta propria dalla Giunta Comunale con la deliberazione sopra richiamata, prendendo atto delle modifiche intervenute.

Per la determinazione del parere finale relativo ad ogni osservazione è stata effettuata una valutazione sostanziale dei pareri espressi per ciascun punto osservazione: la presenza anche di un solo punto osservazione parzialmente accolto o respinto ha reso la proposta finale "di parziale accoglimento".

Sulla base del percorso sopra descritto sono stati redatti i seguenti documenti finali:

- **Allegato H**: proposta di parere sintetico per ogni osservazione (accoglimento, parziale accoglimento, non accoglimento);
- **Allegato I**: scheda tecnica con la sintesi delle richieste, le controdeduzioni tecniche e i pareri circa il non accoglimento, l'accoglimento o il parziale accoglimento delle stesse.

Per facilitare la comprensione delle singole richieste e delle relative determinazioni assunte, i pareri e le controdeduzioni contenuti negli allegati H, I sono stati raggruppati anche per tematiche e sub tematiche:

- **Allegato 2**: elenco dei pareri sintetici espressi per punti osservazione (non accoglimento, accoglimento, parziale accoglimento) raggruppati per tematiche e sub tematiche;
- **Allegato 3**: conteggio finale dei pareri sintetici espressi per punti osservazione, raggruppati per tematiche e sub tematiche.

Gli elaborati del Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico, debitamente modificati a seguito del recepimento totale o parziale delle osservazioni, sono elencati all'Allegato L.

In particolare le modifiche apportate alle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono riportate all'**Allegato 4**, mentre le modifiche alle Schede Norma, alle NTA del RU e allo Statuto dei Luoghi del PS, consultabili nei rispettivi testi coordinati allegati alla deliberazione di approvazione, sono sintetizzate rispettivamente negli **allegati 5 e 6**.

Osservazioni inerenti la VAS.

Durante il periodo di pubblicazione è pervenuta un'osservazione alla documentazione inerente la VAS della strumentazione urbanistica in oggetto, e precisamente:

- in data 28 marzo 2013 Prot. n. 15175 da parte della Regione Toscana.

Con detta osservazione è stato richiesto di integrare le schede norma del RU con le specifiche condizioni e prescrizioni di carattere paesaggistico relative alle trasformazioni connesse allo sviluppo territoriale, derivanti dagli esiti del processo di valutazione, da effettuarsi anche per ogni singola previsione, al fine di garantire l'uso sostenibile delle risorse essenziali nonché il mantenimento dei rispettivi livelli prestazionali e di qualità.

A tale proposito è opportuno precisare che gli interventi di trasformazione più significativi del II RU sono disciplinati da specifiche Schede Norma che definiscono, per ogni intervento, obiettivi, parametri edilizi ed urbanistici, nonché puntuali condizioni/prescrizioni alla trasformabilità. Ogni scheda è supportata da un allegato planimetrico dove sono rappresentate le aree destinate all'edificazione o al recupero dei manufatti esistenti, le infrastrutture e gli standards (verde pubblico, parcheggi, ecc.).

I contenuti delle scheda norma, definiti sulla base di specifiche valutazioni sui caratteri paesaggistici ed ambientali del contesto di riferimento, sono, altresì, integrate dalle regole generali di tutela definite nella Parte III, Titolo I, Capo II delle NTA allegate al RU.

Inoltre, al fine di rendere maggiormente evidenti gli esiti del processo di valutazione, si è ritenuto opportuno integrare in questa fase (vedi oss.d'ufficio n. 201, p.6), i documenti di VAS degli strumenti urbanistici adottati (Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica), aggiungendo nella parte riguardante la valutazione dei PUA, le informazioni relative alle condizioni per la trasformazione. Questo ha comportato che in ogni scheda norma ci sia un'apposita sezione intitolata "condizioni per la trasformazione derivanti dalla valutazione", dove vengono elencate le prescrizioni a cui dovranno attenersi coloro che proporranno l'intervento di trasformazione. In questa sezione verrà anche specificato se il PUA è da sottoporre o meno a verifica di assoggettabilità a VAS.

Tutto ciò premesso, considerato che la richiesta della Regione è finalizzata a garantire un migliore inserimento paesistico ambientale degli interventi proposti nelle schede norma, è stato proposto di accogliere quanto richiesto, integrando tali schede con ulteriori specifiche condizioni e prescrizioni di carattere paesaggistico, classificate come invarianti di progetto, che il PUA, dovrà obbligatoriamente adottare.

Durante il periodo delle osservazioni sono pervenute inoltre ulteriori osservazioni (in tot. 16) che, pur interessando le regole per la tutela ambientale di cui agli art. 33 – 37 del Regolamento Urbanistico adottato e quindi indirettamente anche sulla procedura di VAS, non hanno prodotto significative modifiche alla disciplina adottata.

Nel complesso le modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni non hanno effetti significativi sull'ambiente o sulla procedura di VAS, tali da comportare una revisione della documentazione di VAS, se non quella di aggiornare l'elenco dei siti di bonifica contenuto nel Rapporto Ambientale e di escludere dalla valutazione il PUA 6.5, in quanto trattasi di un piano attuativo già approvato dal Consiglio Comunale ed attualmente in fase di attuazione.

L'autorità competente in materia di VAS del comune di Empoli:

- ha svolto – nell'ambito del procedimento di valutazione ambientale strategica – l'attività tecnico istruttoria dovuta ai fini della formulazione del proprio parere motivato ai sensi dell'art. 26 della LRT 10/2010, valutando tutta la documentazione presentata, nonché tutte le osservazioni pervenute a seguito della consultazione;
- ha espresso in data 18 settembre 2013 mediante determinazione dirigenziale n. 769 parere favorevole in merito alla compatibilità ambientale del regolamento urbanistico e del rapporto ambientale, allegato alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera D.

Il suddetto parere non contiene proposte di miglioramento della strumentazione urbanistica, ma solo la valutazione di tutte le osservazioni pervenute, nonché della documentazione così come integrata a seguito dell'attività di consultazione.

Tutta la documentazione inerente la variante al Piano Strutturale e il II Regolamento Urbanistico e il rapporto ambientale, insieme con il parere motivato corredato della dichiarazione di sintesi riportante i contenuti di cui all'art. 27 comma 2 della LRT 10/2010, sono stati trasmessi all'organo competente all'approvazione della strumentazione urbanistica.

Ai sensi dell'art. 28 della sopra citata legge regionale la decisione finale relativa alla VAS, costituita dal provvedimento di approvazione della strumentazione urbanistica, dal parere motivato dell'autorità competente e dalla dichiarazione di sintesi, dovrà essere pubblicata sul BURT a cura dell'autorità procedente.

Si precisa che, effettuato il deposito in data 14 gennaio 2013 al n. 3026, presso l'ufficio tecnico del Genio Civile delle indagini geologico tecniche e degli elaborati grafici costituenti la variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, il comune può procedere all'approvazione degli strumenti urbanistici, solo a seguito della comunicazione da parte del Genio Civile dell'esito positivo del controllo.

In data 11 giugno 2013 con prot. n. 25900 è pervenuta da parte dell'ufficio tecnico del Genio Civile la comunicazione della valutazione tecnica positiva sugli studi effettuati.

Il D.P.R. n° 445 del 28.12.2000 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa*" riguardo alle specifiche determinazioni in merito ai documenti informatici delle pubbliche amministrazioni, alla loro forma ed efficacia, nonché alla firma digitale;

Inoltre il D.Lgs. n° 82 del 7.03.2005 "*Codice dell'Amministrazione digitale*" e s.m. i. ed in particolare:

- il comma 2 dell'art. 21 che recita:

“Il documento informatico sottoscritto con firma elettronica avanzata, qualificata o digitale, formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all’art. 20 comma 3, che garantiscano l’identificabilità dell’autore e l’integrità e immodificabilità del documento, ha l’efficacia prevista dall’art.2702 del codice civile”;

- il comma 1 dell’art . 23 ter che recita:

“Gli atti formati con strumenti informatici, i dati e i documenti informatici delle pubbliche amministrazioni costituiscono informazione primaria ed originale da cui è possibile effettuare, su diversi tipi di supporto, riproduzioni e copie per gli usi consentiti dalla legge”;

Sulla base delle disposizioni normative sopra citate la versione originale degli elaborati modificati o di nuovo inserimento costituenti il Piano Strutturale nonché tutta la documentazione del Regolamento Urbanistico è stata redatta come documento informatico.

Entrambi – Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico – risultino, infatti, costituiti da un gran numero di elaborati in ragione sia della ricchezza dei dati e delle rilevazioni confluite nel quadro conoscitivo sia del dettaglio cartografico dei numerosi elaborati di sintesi progettuale.

E' stato pertanto valutata l’inopportunità di produrre in versione cartacea l’intera serie di documenti che costituiscono la strumentazione urbanistica.

I documenti informatici, in formato digitale.pdf, costituenti il Piano strutturale per le parti modificate e di nuovo inserimento e il secondo Regolamento Urbanistico, debitamente sottoscritti con firma digitale, sono depositati in atti nel fascicolo d’ufficio.

Le previsioni del secondo Regolamento Urbanistico comportano l’apposizione di vincolo preordinato all’esproprio sulle aree che non risultino già di proprietà dell’Amministrazione Comunale o altri di Enti e soggetti pubblici.

Le aree sopra indicate sono rappresentate nell’elaborato “Aree con vincolo preordinato all’esproprio” e che risultano normate dalle disposizioni contenute nella Parte I titolo I art. 5 bis delle “Norme per l’Attuazione” del Regolamento Urbanistico.

Ai sensi dell’art. 7, comma 2, della L.R. n° 30 del 18.02.2005 il vincolo preordinato all’esproprio apposto con il Regolamento Urbanistico decorre a partire dall’efficacia dell’atto, ovvero dalla data di pubblicazione sul BURT dell’avviso relativo all’approvazione dello stesso.

Si precisa che:

- che il procedimento di variante al Piano Strutturale e di revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico si sono svolti nel rispetto delle disposizioni contenute negli articoli 15 e 16 della LRT 1/2005;

- che la variante al PS e i contenuti del secondo RU sono coerenti:

con il Piano di Indirizzo Territoriale regionale vigente approvato con D.C.R.T. n. 72/2007 e con il Piano Paesaggistico della regione Toscana adottato con D.C.R.T. n. 32/2009 in corso di rielaborazione - recante disposizioni e prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici, la cui misure di salvaguardia risultano prorogate, ex L.R. n. 77/2012, al 30.10.2013;

con il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10 gennaio 2013, con significative modifiche alla disciplina;

con il Piano di Bacino Fiume Arno – stralcio “Assetto Idrogeologico” (PAI), adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno n. 185 del 11.11.2004 ed entrato in vigore con il D.P.C.M. 06/05/2005 e stralcio “Rischio idraulico”, approvato con D.P.C.M. 05/11/1999 e smi, dei quali recepiscono integralmente i contenuti, nonché con il Decreto del Segretario Generale dell’Autorità di Bacino Fiume Arno n. 41 del 19 giugno 2013, recante “ *Piano di bacino Fiume Arno. Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) – articolo 27 delle norme di attuazione “Adeguamento degli strumenti di governo del territorio”. Approvazione modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità della cartografia del PAI relative al Comune di Empoli*”.

Nella redazione della presente relazione si è tenuto conto dei seguenti documenti:

- Il sopra citato parere motivato redatto dall’autorità competente – arch. Edo Rossi mediante determinazione dirigenziale n. 769 del 18 settembre 2013 e allegato al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale (**Allegato D**);
- Il rapporto ambientale come integrato con le modifiche ed integrazioni conseguenti la attività di consultazione di cui all’art. 25 della LRT 10/2010;
- La dichiarazione di sintesi redatta ai fini della conclusione del processo decisionale di cui all’art. 27 della LRT 10/2010 (**Allegato F**);
- Il parere favorevole espresso dalla Azienda USL 11 di Empoli in data 18 aprile 2013 prot. n. 16370 in merito alla previsioni di ampliamento dei cimiteri inserite nel II Regolamento Urbanistico;
- il Rapporto del Garante della Comunicazione sull’attività svolta, datato 27 settembre 2013, registrato al protocollo generale del Comune di Empoli con il n. 40206, redatto ai sensi dell’art. 20 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni, allegato al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale (**Allegato G**).

Si richiamano inoltre:

- La Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni ed in particolare gli art. 11, 15 e 16;
- i regolamenti attuativi della suddetta Legge;
- il Piano di Indirizzo Territoriale e il Piano Paesaggistico regionale;
- il Piano Territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze;
- La parte seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152;
- La direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi;
- La Legge regionale Toscana 12 febbraio 2010, n. 10 smi;
- il DPR 327/2001 che disciplina le modalità per la sottoposizione di un bene al vincolo preordinato all'esproprio;
- La deliberazione del Consiglio comunale di adozione della variante in oggetto, n. 1 del 19 gennaio 2013, con i relativi allegati.

L'iter di approvazione, secondo i disposti dell'art. 17 della L.R. 1/05, si dovrà concludere con l'approvazione definitiva in Consiglio Comunale.

A tal fine sono stati predisposti da parte dell'Ufficio i documenti a modifica ed integrazione di quelli allegati alla deliberazione di adozione.

Il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico si compongono dei documenti depositati in atti nel fascicolo d'ufficio e richiamati in apposito allegato individuato sotto la lettera L, debitamente modificati a seguito del recepimento totale o parziale delle osservazioni.

Tutto ciò premesso il Responsabile del Procedimento accerta e certifica che il procedimento di variante al Piano Strutturale e di revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico si sono svolti nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, ed attesta la sua coerenza.

Infine, il responsabile del procedimento preso atto:

- che ai sensi dell'art. 17 comma 6 della legge regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 il provvedimento di approvazione con i relativi atti sarà trasmesso agli Enti interessati almeno quindici giorni prima della pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. e sarà accessibile a tutti anche in via Telematica;
- che l'avviso di approvazione sarà pubblicato sul B.U.R.T. decorsi almeno trenta giorni dall'approvazione stessa.

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 i plichi della documentazione al competente ufficio per l'invio degli atti agli altri soggetti istituzionali e alla pubblicazione.

Elenco Allegati:

Allegato A: elenco osservazioni

Allegato B: criteri per controdeduzioni

Allegato C: elenco osservazioni per gruppi omogenei

Allegato D: parere finale in merito alla VAS sulla variante di minima entità del Piano Strutturale e Secondo Regolamento Urbanistico

Allegato F: dichiarazione di sintesi

Allegato G: rapporto del Garante della Comunicazione sull'attività svolta

Allegato H: rapporto finale sintesi proposte di controdeduzione

Allegato I: esame osservazioni e controdeduzioni

Allegato L: elenco documentazione PS e RU

Allegato 1: Carta localizzativa delle osservazioni presentate al secondo regolamento urbanistico

Allegato 2: elenco punti osservazioni per gruppi, sottogruppi e pareri

Allegato 3: rapporto finale conteggio punti osservazione

Allegato 4: estratti delle modifiche cartografiche del RU

Allegato 5: descrizione delle modifiche alle NTA del RU

Allegato 6: descrizione delle modifiche allo Statuto dei Luoghi del PS