



COMUNE DI EMPOLI
SETTORE III – POLITICHE TERRITORIALI

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
del SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO E VARIANTE
DI MINIMA ENTITA' AL PIANO STRUTTURALE

Dichiarazione di sintesi
(Ai sensi dell'art. 27 co.2, L.R.T. 10/2010)

ottobre 2013

Sindaco: **Luciana Cappelli**

*Assessore all'Urbanistica- Edilizia privata –
Lavori Pubblici :* **Franco Mori**

Dirigente del Settore: **Marco Carletti**
Garante della comunicazione : **Rita Ciardelli**
Responsabile dell'Ufficio di Piano:
Daniela Campolmi

Settore III - Politiche Territoriali

Daniele Alamia

Andrea Bonatti

Romina Falaschi

Chiara Lotti

Francesca Tomazzoni

Hanno collaborato:

(Stage Formativo C.d.L PCTP)

Valentina Acquasana - Alessia Cacciato -

Elvira Errichiello - Martina Franco -

Luca Frassini - Lavinia Gallo -

Giovanni Leoncini - Jonathan Nucci -

Simone Rossi

Contributi di settore

Settore Edilizia Privata:

Roberta Giani, Patrizia Spini

Settore Lavori Pubblici: **Stefano Mancini,**

Ugo Reali, Cristina Sichi

Contributi intersettoriali

Settore Lavori pubblici

Settore Edilizia privata

Settore Espropri e patrimonio

Settore Ambiente

Settore Affari generali e istituzionali

Settore Sistemi informatici – CED

Consulenti

Aspetti idrologici - Idraulici

Settore Tecnico del Genio Civile –

Regione Toscana

Carlo Simoncini, Francesco Baroni,

Fabio Martelli

Aspetti geologici

Massimo Pellegrini, Marco Barsella per

GETAS

Aspetti ambientali

Paolo Nicoletti per AMBIENTE ITALIA

Aspetti archeologici

Walter Maiuri

Aspetti economico – finanziari

Marco Jodice

Studi mobilità e traffico

Massimo Ferrini, Michele Bartalini per

TAGES

Sistema Informativo Territoriale ed

Aspetti Informatici

Luca Gentili, Stefania Rizzotti

Aggiornamento PEBA (Piano Eliminazione

Barriere Architettoniche)

Gabriele Stoduti

Sommario

| | |
|---|-----------|
| 1. PREMESSA | 6 |
| 2. PROCESSO PREVISIONALE SEGUITO PER LA REDAZIONE DEL 2° RU CON CONTESTUALE VARIANTE DI MINIMA ENTITÀ AL PS..... | 8 |
| 3. MODALITÀ CON CUI SI È TENUTO CONTO DEL RAPPORTO AMBIENTALE..... | 14 |
| 3.1 LA CONSULTAZIONE IN FASE DI SCOPING | 14 |
| 3.2 LE VERIFICHE DI COERENZA | 15 |
| 3.3 CARATTERIZZAZIONE DELLO STATO DELLE RISORSE NEL COMUNE DI EMPOLI | 15 |
| 3.4 INDIVIDUAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI E DISPOSIZIONI NORMATIVE..... | 16 |
| 3.7 AREE DI TRASFORMAZIONE E PREVISIONI PUBBLICHE | 16 |
| 3.8 DESCRIZIONE DELLE MISURE DI MONITORAGGIO | 17 |
| 4. MODALITÀ CON CUI SI È TENUTO CONTO DELLE RISULTANZE DELLE CONSULTAZIONI E DEL PARERE MOTIVATO. | 17 |
| 4.1 TEMI DI CARATTERE GENERALE, OBIETTIVI E FINALITÀ. SCHEDE NORMA, AMBITO GENERALE..... | 20 |
| 4.2 SCHEDE NORMA – PUA 2° RU..... | 20 |
| 4.3 SCHEDE NORMA – PUA 1° RU NON RICONFERMATI..... | 21 |
| 4.4 CENTRO STORICO – MODIFICA GRADO TUTELA EDIFICIO..... | 21 |
| 4.5 CENTRO STORICO – MODIFICA DESTINAZIONE D'USO | 22 |
| 4.6 AREE URBANE ESISTENTI - MODIFICA GRADO TUTELA EDIFICIO..... | 22 |
| 4.7 AREE URBANE ESISTENTI - MODIFICA DESTINAZIONE D'USO | 22 |
| 4.8 AREE URBANE ESISTENTI – MODIFICA PARAMETRI..... | 23 |
| 4.9 NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITO URBANO - RESIDENZIALE..... | 23 |
| 4.10 NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITO URBANO - PRODUTTIVO..... | 23 |
| 4.11 NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITO EXTRAURBANO - RESIDENZIALE..... | 24 |
| 4.12 NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITO EXTRAURBANO - PRODUTTIVA..... | 24 |
| 4.13 TERRITORIO RURALE - MODIFICA GRADO TUTELA EDIFICI | 24 |
| 4.14 TERRITORIO RURALE – MODIFICA DESTINAZIONE D'USO | 25 |
| 4.15 TERRITORIO RURALE – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL P.E.E. (RU) | 25 |
| 4.16 ATTREZZATURE E SERVIZI - ESPROPRI | 26 |
| 4.17 ATTREZZATURE E SERVIZI – MODIFICA PREVISIONI | 26 |
| 4.18 ATTREZZATURE E SERVIZI – NUOVE PREVISIONI | 26 |
| 4.19 MOBILITÀ | 27 |
| 4.20 TUTELE..... | 27 |
| 4.21 DIMENSIONAMENTO..... | 28 |
| 4.22 VAS | 28 |
| 4.23 STUDI PERICOLOSITÀ, FATTIBILITÀ. | 28 |
| 4.24 RICHIESTE RELATIVE ALLE NTA, ASPETTI GENERALI..... | 29 |
| 4.25 RICHIESTE RELATIVE ALLE NTA - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI..... | 29 |
| 4.26 RICHIESTE RELATIVE ALLE NTA - TIPI INTERVENTO..... | 30 |
| 4.27 RICHIESTE RELATIVE ALLE NTA - MODI D'INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO..... | 30 |
| 4.28 RICHIESTE RELATIVE ALLE NTA - REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE E FATTIBILITÀ. | 30 |
| 4.29 NTA - AMBITI CONSERVAZIONE E RESTAURO..... | 31 |
| 4.30 NTA - AMBITI URBANI SUSCETTIBILI DI COMPLETAMENTO | 31 |
| 4.31 NTA - AMBITI DI TRASFORMAZIONE..... | 31 |
| 4.32 NTA - AMBITI URBANI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA | 31 |
| 4.33 NTA - AMBITI DEL TERRITORIO APERTO | 32 |
| 4.34 NTA - TUTELE | 32 |
| 4.35 NTA - GUIDA INTERVENTI SU SITI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO E/O AMBIENTALE..... | 32 |
| 4.36 NTA - GUIDA TUTELA RISORSA VERDE | 33 |
| 4.37 NTA - DISCIPLINA ATTUATIVA URBANISTICA COMMERCIALE..... | 33 |
| 4.38 ALTRE RICHIESTE..... | 33 |
| 4.39 OSSERVAZIONI INERENTI LA VAS | 34 |
| 5. MOTIVAZIONI DELLE SCELTE DI PIANO | 36 |

1. Premessa

La direttiva 27/06/01 n. 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, emanata dal parlamento europeo e meglio nota come direttiva VAS, individua nella valutazione ambientale lo strumento per la verifica degli effetti di carattere ambientale derivanti delle scelte pianificatorie durante la loro elaborazione e prima della loro adozione.

In estrema sintesi la VAS è finalizzata ad assicurare che le valutazioni di carattere ambientale (intermini di impatti/effetti negativi o positivi) vengano integrate nel processo decisionale fin dall'inizio, orientando la scelta verso criteri di sostenibilità dell'azione programmata. Il procedimento codificato della VAS diventa elemento costruttivo, valutativo, gestionale e di monitoraggio delle azioni intraprese dal processo di pianificazione.

Gli enti preposti alla pianificazione territoriale e urbanistica, sono tenuti infatti ad accompagnare ogni scelta da una Valutazione Ambientale Strategica di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile e "garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente".

Non si tratta pertanto di valutare le "opere" o i singoli progetti, ambito questo delegato ad una successiva fase nota come Valutazione d'Impatto Ambientale, ma l'incidenza degli effetti derivanti dalle scelte strategico-localizzative della pianificazione, concentrandosi sugli aspetti di interferenza di natura ambientale e quelli di ordine economico e sociale.

La Direttiva 2001/42/CE è stata recepita in Italia dal D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006, successivamente modificato dal D.Lgs. n. 4 in vigore dal 13 Febbraio 2008 4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale", ha stabilito l'obbligo per le regioni di adeguare la propria normativa entro dodici mesi dalla sua entrata in vigore.

La Regione Toscana ha adeguato il proprio quadro legislativo con l'approvazione della L.R.T. n. 10 del 12 Febbraio 2010 – "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione d'impatto ambientale (VIA) e valutazione d'incidenza".

L'ambito di applicazione della VAS è definito dall'art. 5 della legge regionale, che stabilisce in particolare:

- quali piani e i programmi obbligatoriamente e direttamente soggetti a VAS (comma 2);
- quali piani e i programmi siano da sottoporre a VAS dopo una preliminare verifica

di assoggettabilità (comma 3).

Il processo valutativo ex ante diventa parte costitutiva e strumentale per assumere le decisioni finali, si connota come fattore di governabilità e di legittimazione delle scelte politiche e strategiche.

Le trasformazioni previste, devono infine trovare un luogo in cui possano essere conosciute in maniera trasparente e completa; devono poter essere condivise attraverso un processo decisionale di consultazione, partecipazione e concertazione che coinvolga tutti i settori del pubblico e del privato.

La presente Dichiarazione di sintesi è resa ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs.16 gennaio 2008, n. 4" e dell'art. 26 della L.R.T. n. 10 del 12 Febbraio 2010

La Dichiarazione di sintesi, trova la sua prima esplicitazione nell'art. 9 della Direttiva 42/2001/CE, poi integralmente ripreso all'art. 17 comma b) del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., che descrive la Dichiarazione di Sintesi come un documento "in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali e' stato scelto il piano o il programma adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate".

La Dichiarazione di sintesi è il documento centrale dell'ultima fase della valutazione ambientale strategica, accompagna l'approvazione dell'atto di governo del territorio, riepilogando in modo esaustivo tutto il procedimento, i risultati ottenuti e le motivazioni delle scelte.

Con la Dichiarazione di sintesi si informano le parti interessate e consultate circa le decisioni finali mettendo a loro disposizione, congiuntamente all'atto di governo del territorio approvato, un documento nel quale sono descritte le valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale, i pareri dei soggetti consultati e la modalità con la quale sono stati considerate e inseriti nell'atto di governo stesso.

La Dichiarazione di sintesi è inoltre predisposta tenendo conto degli esiti della fase procedimentale e di quelli emersi dalle diverse consultazioni effettuate, sia in fase di elaborazione della Variante, in fase di adozione che in fase di controdeduzioni alle osservazioni, sempre in base ai contenuti del rapporto ambientale.

In base a quanto indicato all'art. 11 comma 2 lettera c) del D.Lgs 152/06 e s.m.i., l'Autorità Competente " ... esprime, tenendo conto della consultazione pubblica, dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, un proprio parere motivato sulla proposta di piano e di programma e sul rapporto ambientale nonché sull'adeguatezza del piano di monitoraggio e con riferimento alla sussistenza delle

risorse finanziarie”

La Dichiarazione prende atto del parere motivato dell'Autorità competente e include il programma di monitoraggio legato all'attuazione dell'azione dell'amministrazione. In applicazione del principio di responsabilità durante le fasi di attuazione, si dovrà pertanto intraprendere un'azione di controllo sul raggiungimento degli obiettivi attesi e nell'eventuale ri-orientamento qualora gli stessi non siano raggiunti nel tempo.

2. Processo previsionale seguito per la redazione del 2° RU con contestuale variante di minima entità al PS

Il Comune di Empoli è dotato di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico, rispettivamente approvati con deliberazione Consiglio Comunale del 30 marzo 2000, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 3 maggio 2000 e con deliberazione Consiglio Comunale n. 137 del 21 dicembre 2004, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 26 gennaio 2005.

La suddetta strumentazione urbanistica è stata redatta secondo i disposti della Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n. 5 e successive modifiche e integrazioni, vigenti al momento di redazione degli atti.

Secondo i disposti dell'art. 55, commi 5 e 6 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, le previsioni del Regolamento Urbanistico relative alla trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio e i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione *“sono dimensionati sulla base del quadro di previsione strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi”*.

Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

In considerazione della scadenza delle previsioni quinquennali del Regolamento Urbanistico, avvenuta in data 26 gennaio 2010, l'Amministrazione Comunale ha avviato l'attività di revisione dello stesso, al fine di procedere al suo aggiornamento alla luce della sostanziali modifiche legislative intervenute dopo la sua approvazione, nonché al fine di intervenire per la perdita di efficacia di alcune sue previsioni, in base a quanto stabilito dal citato art. 55.

Il Piano Strutturale quale strumento fondamentale contenente le scelte di carattere

strategico è valido a tempo indeterminato.

Il quadro delle scelte operato dal vigente Piano Strutturale e tradotto in termini operativi nel Regolamento Urbanistico risulta ancora attuale.

Tuttavia in sede di prima formulazione delle ipotesi relative alla revisione quinquennale del RU, è emersa la necessità di operare alcune modifiche al Piano Strutturale tali da comportarne una variante di minima entità, al fine di adeguare tale strumento alle reali dinamiche di crescita della popolazione avvenute negli ultimi anni rispetto a quelle previste dal vigente PS e a modificarne alcune previsioni infrastrutturali.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 180 del 24 novembre 2010 è stato quindi avviato il procedimento di formazione della variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, nel rispetto delle disposizioni contenute negli art. 15 e ss. della LRT 1/2005.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 65 del 9 maggio 2012 è stato integrato l'avvio del procedimento di cui alla deliberazione n. 180/2010, con la relazione programmatica, la relazione di monitoraggio redatta ai sensi dell'art. 55 comma 7 della LRT 1/2005 e le relative tavole, nonché con il documento preliminare della Valutazione Ambientale Strategica.

La Giunta Comunale, con la deliberazione n. 180/2010, ha delineato un percorso di adeguamento e aggiornamento della strumentazione comunale vigente, articolato in due fasi:

- la prima fase anticipatoria di alcune modifiche minori nel rispetto del Piano Strutturale e in conformità agli obiettivi generali, finalizzata a fronteggiare le urgenze;
- la seconda fase finalizzata alla revisione generale del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

Come dettagliatamente illustrato nella relazione programmatica, la seconda fase prevista dalla D.G.C. 180/2010 è stata organizzata a sua volta in due distinti procedimenti: uno relativo all'approvazione del Regolamento Urbanistico con modifiche al Piano Strutturale limitate ad una revisione del dimensionamento in relazione alle effettive dinamiche di crescita della popolazione e di alcune previsioni infrastrutturali; l'altro relativo ad una revisione generale del Piano Strutturale, al fine di adeguarlo, in termini di contenuti e disciplina al PIT, al PTCP ed ai regolamenti attuativi della L.R. 1/05.

La prima fase anticipatoria si è conclusa con l'approvazione definitiva delle seguenti

varianti:

- Variante per l'informatizzazione e la pubblicazione sul WEB del Regolamento Urbanistico, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 28 dicembre 2012;
- Variante parziale di minima entità all'art. 89 delle Norme del vigente Regolamento Urbanistico per la gestione degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone ferroviarie (edificio ex poste), approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 28 dicembre 2012;
- Variante al Regolamento urbanistico finalizzata alla realizzazione di una nuova strada di collegamento tra lo svincolo FI.PI.LI. "Empoli" e la rotonda di via dei Cappuccini, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 19 dicembre 2012;
- Variante parziale al RU per la ripianificazione delle aree soggette a P.U.A. selezionate con avviso pubblico di cui alla D.G.C. n. 28/11, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96 del 19 dicembre 2012.

Si ricordano, inoltre, le seguenti deliberazioni:

- del Consiglio Comunale n. 87 del 23 novembre 2011 con la quale è stato approvato un avviso pubblico per la presentazione di proposte di Piani Urbanistici Attuativi da inserire nel quadro previsionale strategico quinquennale del secondo Regolamento Urbanistico del comune di Empoli;
- della Giunta Comunale n.64 del 9 maggio 2012, con la quale è stata nominata l'Autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/10;
- della Giunta Comunale n. 95 del 4 luglio 2012, con la quale si è provveduto a formulare la proposta per la formazione del Quadro Previsionale Strategico quinquennale, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;
- del Consiglio Comunale n. 52 del 18 luglio 2012, con la quale si è provveduto a formulare indirizzo agli uffici, affinché predispongano il Quadro previsionale Strategico del II° Regolamento Urbanistico.

Ai sensi degli art. 19 e 20 della LRT 1/2005 è stato istituito il Garante della Comunicazione, nominato con la deliberazione della Giunta comunale n. 180 del 24 novembre 2011, nella persona della dott.ssa Romina Falaschi, poi sostituita con deliberazione della Giunta comunale n. 65 del 9 maggio 2012 dal Segretario Generale dell'Ente – Dott.ssa Rita Ciardelli.

L'occasione di procedere congiuntamente alla revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico ed alla correlata variante al Piano Strutturale ha consentito di avviare un unico percorso partecipativo nel quale affrontare contemporaneamente i temi relativi all'aggiornamento dei due strumenti urbanistici (si veda al riguardo il rapporto del garante della comunicazione relativo alla fase precedente l'adozione

della variante di minima entità al Piano Strutturale e del II° RU).

Il processo di elaborazione della variante al Piano Strutturale e del secondo Regolamento Urbanistico risulta, inoltre, soggetto, ai sensi dell'art. 11 della LRT 1/2005, alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al D.Lgs, n. 152 del 2006 ed alla legge regionale Toscana n. 10/2010.

Con riferimento al procedimento di VAS l'Amministrazione ha individuato ai sensi del D.Lgs 152/2006 e della LRT 10/2010:

- il Consiglio Comunale, quale Autorità Procedente;
- il Settore III Politiche Territoriali del Comune di Empoli, quale soggetto proponente;
- l'Arch. Edo Rossi dirigente del Settore II Suap, Attività economiche ed edilizia privata del comune, quale Autorità Competente.

In fase precedente all'adozione della variante di minima entità al Piano Strutturale e del II° Regolamento Urbanistico sono stati espletati gli adempimenti inerenti alla fase preliminare del procedimento di VAS e redatti il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica, facenti parte della strumentazione urbanistica adottata.

Le scelte fondanti il processo di revisione della strumentazione urbanistica del Comune sono contenute nella relazione programmatica che individua nella conferma del disegno di città delineata dal I° RU l'obiettivo strategico dell'Amministrazione Comunale, precisando tuttavia che, qualora alla scadenza del II° RU dovessero nuovamente verificarsi le condizioni di cui all'art. 55 c. 5 della LR 1/2005 (perdita efficacia dei Piani Attuativi) l'amministrazione comunale valuterà ulteriori o diversi scenari edificatori, che all'interno di un quadro di coerenza con gli strumenti sovraordinati, forniscano maggiori garanzie in merito alla fattibilità degli interventi e di conseguenza al raggiungimento degli obiettivi fissati dal RU.

L'Amministrazione comunale intende, infatti, aggiornare la pianificazione territoriale elaborando un secondo Regolamento urbanistico allo scopo di rispondere alle esigenze della comunità locale cercando di coniugare lo sviluppo urbanistico con quello sociale, ambientale ed economico, in particolare accompagnando gli interventi di tipo edilizio con la realizzazione di opere di urbanizzazione, servizi e nuove infrastrutture viarie, particolarmente importanti per la città.

La nuova strumentazione urbanistica conferma quindi le scelte strategiche fondamentali indicate nel Piano Strutturale e già recepite nel vigente Regolamento Urbanistico, con l'eccezione della presente variante di minima entità finalizzata ad adeguare il Piano Strutturale alle reali dinamiche di crescita della popolazione avvenute negli ultimi anni rispetto a quelle previste e a modificarne alcune previsioni infrastrutturali.

Si è proceduto, in particolare:

- alla ripianificazione delle aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo che hanno perso efficacia;
- alla quantificazione delle dimensioni massime sostenibili dal nuovo strumento urbanistico;
- alla ripianificazione delle aree con vincoli espropriativi decaduti;
- all'aggiornamento del Quadro Conoscitivo relativamente ai vincoli morfologici e conformativi del territorio;
- all'aggiornamento del Quadro Conoscitivo relativamente agli aspetti geologici-sismici ed idraulici;
- alla revisione della disciplina degli usi e delle funzioni;
- alla revisione della disciplina relativa al patrimonio edilizio esistente;
- alla revisione delle norme tecniche attuative sulla base dell'esperienza acquisita negli anni di applicazione del regolamento urbanistico e delle modifiche normative nel frattempo avvenute;
- alla definizione di una disciplina relativa alle fonti di energia rinnovabile;
- all'aggiornamento del Piano Eliminazione Barriere Architettoniche (PEBA);
- all'informatizzazione della strumentazione urbanistica;
- all'integrazione dello strumento urbanistico mediante: l'elaborazione della disciplina delle "Aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica" con la relativa "Carta del rischio archeologico".

Ai fini della valutazione ambientale strategica i contenuti della nuova strumentazione urbanistica sono stati raggruppati nei seguenti obiettivi di ordine generale:

| Obiettivi | Azioni |
|--|---|
| Realizzazione di edilizia sociale | Individuazioni di aree o porzioni da destinare all'edilizia sociale (1) |
| Incremento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici | Individuazione di aree da destinare a parcheggi, verde e spazi pubblici (2) |
| Miglioramento della qualità del tessuto urbanistico ed edilizio | Definizione di criteri per incrementare la qualità degli interventi edilizi e di misure atte a riqualificare il tessuto urbano anche attraverso il riuso e la densificazione(3) |
| Contenimento delle risorse idriche ed energetiche e incentivazione al ricorso a fonti rinnovabili | Individuazione di misure indirizzate al risparmio di risorse idriche ed energetiche e di criteri per incentivare l'utilizzo e/o la produzione di energia da fonti rinnovabili (4) |
| Integrazione del territorio dell'ANPIL Arnovecchio con quello agricolo circostante | Definizione delle: modalità di tutela e conservazione delle emergenze naturalistiche, del paesaggio e dell'insieme di risorse naturali dell'ANPIL; degli interventi e delle misure per migliorare lo status dei luoghi; attività agricole e forestali compatibili; modalità di accesso all'area; attività didattico-ricreative compatibili; forme di vigilanza (5) |
| Miglioramento dell'accessibilità e riqualificazione della viabilità | Individuazione di misure finalizzate a migliorare la mobilità e a creare le condizioni per realizzare la viabilità parallela ala SGC FI-PI-LI già prevista nel Piano triennale delle opere pubbliche (6) Incremento dell'efficienza e dell'efficacia del sistema della mobilità e del sistema infrastrutturale per migliorare il livello dell'accessibilità nelle aree produttive e di collegamento strategico con la rete extralocale (7) |
| Rafforzamento della competitività delle aree industriali e artigianali del territorio, riorganizzazione di tali ambiti e incremento qualitativo della dotazione di servizi | Promozione del sistema economico locale e territoriale e suo sostegno con l'introduzione di funzioni qualificate (8) Rimodulazione delle dotazioni dei servizi alla persona ed alla residenza e del commercio al dettaglio (9) |

Obiettivi**Azioni**

| | |
|--|---|
| Adeguamento del dimensionamento del Ps vigente alle attuali dinamiche di sviluppo | Analisi della modifica delle dinamiche socio- economiche e demografiche (10) |
|--|---|

3. Modalità con cui si è tenuto conto del rapporto ambientale.**3.1 La consultazione in fase di scoping**

Il comune di Empoli dopo aver predisposto il rapporto preliminare il giorno 15/06/2012 ha inviato una nota con cui si invitavano gli enti interessati e l'autorità competente a prendere visione del documento e a partecipare a una conferenza dei servizi convocata per il giorno 11 luglio 2012 con lo scopo di acquisire pareri, informazioni e contributi.

Gli enti interessati sono stati:

Regione Toscana – Giunta regionale Dipartimento delle Politiche Ambientali e Territoriali;

Provincia di Firenze Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale;

Circondario Empolese Valdelsa;

Comune di Cerreto Guidi;

Comune di Vinci;

Comune di Capraria e Limite;

Comune di Montespertoli;

Comune di Castelfiorentino;

Comune di Montelupo Fiorentino;

Comune di San Miniato.

Le autorità con competenze ambientali coinvolte sono state:

Soprintendenza per i beni Archeologici della Toscana;

Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico e Demoetnoantropologico

Autorità di Bacino del Fiume Arno;

Regione Toscana Ufficio Regionale del Genio Civile di Firenze;

Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana;

AUSL n. 11 del territorio Empolese e del Circondario Empolese Valdelsa;

Comune di Empoli (Settore I - Gestione del Territorio);

Autorità di Ambito Territoriale Ottimale 2 Basso Valdarno;

ATO Rifiuti "Toscana Centro".

Alla conferenza hanno partecipato i seguenti enti:

– Genio civile;

Autorità di bacino settore frane;

Comune di San Miniato.

La discussione sugli aspetti geologici ha individuato i criteri e le modalità sui quali basare gli studi e le analisi. Gli elaborati tecnici e la cartografia specialistica relativa alle problematiche idrogeologiche e sismiche allegati al piano hanno utilizzato i criteri suddetti.

Oltre a quanto emerso durante la conferenza dei servizi, sono giunti contributi da:

4. Direzione Generale della Presidenza Area di C.TO Programmazione e controllo Settore strumenti della valutazione, programmazione negoziata e controlli comunitari della Regione Toscana;
5. Direzione generale delle Politiche Territoriali, Ambientali e per la mobilità;
6. Azienda ASL 11 di Empoli;
7. Soprintendenza per i beni archeologici della toscana.

3.2 Le verifiche di coerenza

La verifica ha previsto due tipi di analisi:

coerenza esterna, cioè il confronto tra gli obiettivi del piano con quelli degli altri piani che interessano l'area sia di carattere sovraordinato (coerenza esterna verticale) sia di competenza della stessa amministrazione (coerenza esterna orizzontale), coerenza interna cioè quella che verifica se vi sia congruenza e consequenzialità tra gli obiettivi fissati dal piano e le azioni individuate per conseguirli.

3.3 Caratterizzazione dello stato delle risorse nel comune di Empoli

Il percorso per assicurare la sostenibilità delle trasformazioni si compone di diversi passaggi: parte dalla definizione di un quadro conoscitivo sulle diverse dimensioni, che permette di confrontare la situazione attuale con quella che prevedibilmente potrebbe generarsi come conseguenza delle trasformazioni, prosegue attraverso l'individuazione degli effetti attesi e si conclude con la selezione dell'alternativa migliore e con la definizione di condizioni alla trasformazione.

Per quel che riguarda la conoscenza degli aspetti ambientali, nel corso del 2011, gli uffici responsabili della pianificazione comunale hanno predisposto una relazione di monitoraggio, ricca di informazioni e di dati aggiornati. Partendo dal presupposto che nell'arco di un anno la situazione ambientale del territorio comunale non sia mutata significativamente, il secondo Ru assume come quadro conoscitivo i dati compresi nella suddetta relazione, avendo cura di implementarli soltanto laddove si riscontri la disponibilità di elementi nuovi o più recenti.

Per consentire una ricognizione complessiva, nel successivo paragrafo vengono sintetizzate, le informazioni contenute nella relazione di monitoraggio mettendo in evidenza le eventuali criticità e gli aspetti più significativi. Ovviamente la trattazione sarà più dettagliata nel caso in cui si tratti di inserire nuove informazioni o dati più recenti.

3.4 individuazione dei possibili effetti significativi e disposizioni normative

L'individuazione degli effetti ambientali significativi è effettuata attraverso l'analisi matriciale che rappresenta, uno strumento operativo rivolto a fornire un quadro sintetico dei risultati e dei processi di analisi.

La valutazione, come relazione causa-effetto di ciascun intervento sulle componenti ambientali, avviene tramite l'espressione di un giudizio qualitativo in riferimento alle caratteristiche (positive negative, incerte) e all'intensità (rilevante significativo nullo) dell'effetto atteso.

Per comprendere appieno il significato di tale analisi è importante evidenziare che la valutazione considera gli effetti potenziali, cioè quelli che presumibilmente potrebbero generarsi in assenza dell'attuazione di misure di mitigazione o di prevedibili conseguenze positive di altre azioni previste dal piano. In altre parole mette in evidenza quelle situazioni in cui è opportuno intervenire per assicurare la sostenibilità dello strumento di pianificazione.

Partendo da questa analisi la proposta di Ru ha selezionato le azioni che nel perseguire gli obiettivi fissati dalla pianificazione rappresentassero anche quelle in grado di minimizzare gli effetti potenzialmente critici. E laddove ciò non risultava possibile sono state definite, così come richiesto dalle disposizioni di legge, le misure di mitigazione.

Al fine di poter graduare le disposizioni relative alle varie risorse è approntato un sistema in grado di classificare le diverse zone del territorio comunale (UTOE) in funzione della rilevanza degli impatti ambientali potenzialmente generati dalle trasformazioni.

In tal modo è possibile individuare gli effetti potenzialmente critici generati dalle trasformazioni, intesi come gli effetti negativi di maggiore rilievo sulle risorse di fragilità più elevata; cioè quelli che costituiscono i nodi principali di conflitto sull'uso delle risorse ambientali ai quali occorre pertanto applicare le condizioni alle trasformazioni più restrittive.

Tali condizioni sono indicate nella parte terza, titolo I, capo II Regole per la tutela ambientale delle NTA del 2° RU.

3.7 Aree di trasformazione e previsioni pubbliche

Un ulteriore approfondimento degli aspetti ambientali è effettuato sui singoli PUA e sulle previsioni di opere pubbliche, cercando di evidenziarne il grado di sensibilità alle trasformazioni in relazione al livello di criticità dei fattori ambientali maggiormente significativi o al livello di fragilità dell'area stessa rispetto alle diverse risorse.

Sulla base degli esiti di questa analisi sono definite, per ogni singola area, le specifiche condizioni alle trasformazioni che sono specificate nelle schede relative ai singoli PUA rappresentando ulteriori misure rispetto a quelle di carattere generale contenute nelle Nta del Ru. A tal proposito è opportuno segnalare che per quelle trasformazioni a cui non è associata alcuna scheda norma si prevede che la valutazione avvenga, come del resto prescrive la normativa vigente, attraverso uno

specifico procedimento di VAS nel quale potranno essere segnalate le eventuali ulteriori condizioni alla trasformazione.

3.8 Descrizione delle misure di monitoraggio

Al fine di verificare l'efficacia delle azioni programmate nel perseguimento degli obiettivi indicati dalla pianificazione e di apportare eventuali correzioni durante l'attuazione, il Ru prevede la costruzione di un sistema di monitoraggio che consenta di svolgere le seguenti attività:

- analisi, durante la quale acquisire le informazioni necessarie a definire l'andamento della gestione del piano;
- valutazione, volta ad individuare eventuali scostamenti dai risultati attesi;
- individuazione di opportune azioni correttive, finalizzate al riallineamento del piano.

La progettazione del sistema comprende:

- 1) l'identificazione delle risorse finalizzate alle attività di monitoraggio;
- 1) la definizione della periodicità e dei contenuti;
- 2) l'individuazione degli indicatori, inclusa la definizione delle loro modalità di aggiornamento.

4. Modalità con cui si è tenuto conto delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato.

Il secondo Regolamento Urbanistico, con contestuale variante di minima entità al Piano Strutturale, è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 19 gennaio 2013.

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.

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.

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 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.

Applicando tale metodologia le 290 osservazioni pervenute sono state scomposte in 591 punti - osservazione, aggregati in 15 gruppi omogenei e in 40 sub tematiche.

A ciascun punto osservazione 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.

4.1 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.

4.2 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:

- rettifiche ai parametri ed ai perimetri delle schede, sia in termini modesti che sostanziali;
- lo scomputo degli oneri;

- l'annullamento degli accordi procedurali sottoscritti;
- (...)

A questo gruppo appartengono, inoltre:

- 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;
- 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.

4.3 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.

4.4 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.

4.5 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.

4.6 Aree urbane esistenti - modifica grado tutela edificio

Al presente gruppo appartengono 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.

4.7 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 zoonizzazione da B2 a verde privato lungo via Maestrelli.

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.

4.8 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.

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.

4.9 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.

Criteria 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, avendo ritenuto prioritario il completamento delle zone B del primo Regolamento Urbanistico confermate, con modifiche e specificazioni, nella nuova strumentazione urbanistica.

4.10 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 interessato 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 al contesto, allo stato dei luoghi, nonché alla coerenza e compatibilità con gli strumenti sovraordinati (PS, PTC, PIT).

4.11 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.

4.12 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).

4.13 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.

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.

4.14 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 zonizzazione 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 periurbane, 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).

4.15 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.

4.16 Attrezzature e servizi - espropri

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

- a) all'ampliamento del Parco di Serravalle;
- b) casse di espansione sul torrente Orme;
- c) nuova viabilità in loc. Avane;
- d) nuova viabilità di Serravalle;
- e) viabilità parallela alla FIPILI;
- f) viabilità proveniente da Montelupo;
- g) parcheggio in loc. Cortenuova.

Appartengono al presente raggruppamento anche:

- 1 richiesta della Provincia di Firenze relativa all'inserimento di specificazioni in merito al procedimento espropriativo;
- 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.

4.17 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.

4.18 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.

4.19 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.

4.20 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.

4.21 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.

4.22 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.

4.23 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.

4.24 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.

4.25 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.

4.26 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.

4.27 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.

4.28 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.

4.29 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.

4.30 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.

4.31 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.

4.32 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).

4.33 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 quinques 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.

4.34 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.

4.35 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.

4.36 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.

4.37 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.

Criteria 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.

4.38 Altre richieste

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

In 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.

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.

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 concluderà con apposita deliberazione della Giunta comunale, con la quale saranno 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.

Successivamente la Commissione Ambiente e Territorio esaminerà 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.

La deliberazione relativa all'esame delle osservazioni e all'approvazione del 2° Regolamento Urbanistico con contestuale variante di minima entità al Piano Strutturale, sarà infine sottoposta all'esame del Consiglio Comunale.

4.39 Osservazioni inerenti la VAS

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
□□AUTORITÁ 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.

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 invariants 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 piano attuativo già approvato dal Consiglio Comunale ed attualmente in fase di attuazione.

Conseguentemente, con determina dirigenziale n° 769 del 18/09/2013, l'Autorità Competente per la VAS ha espresso, ai sensi dell'art 26 della LRT 10/2010 smi, Parere Positivo Finale circa la compatibilità ambientale della strumentazione urbanistica in oggetto, senza richiesta di ulteriori modifiche o integrazioni.

5. Motivazioni delle scelte di piano

Il 2° RU è stato redatto sulla base dei seguenti obiettivi strategici:

- 1) conferma delle scelte strategiche fondamentali indicate nel Piano Strutturale e già recepite nel vigente Regolamento Urbanistico, in quanto ritenute valide ed

attuali, con l'eccezione di una variante di minima entità finalizzata ad adeguare il Piano Strutturale alle reali dinamiche di crescita della popolazione avvenute negli ultimi anni rispetto a quelle previste e a modificarne alcune previsioni infrastrutturali;

- 2) garantire una maggiore opportunità e flessibilità di intervento, nel rispetto dei piani sovraordinati, della struttura e del disegno di città contenuto nella nuova strumentazione urbanistica.

La grave crisi economica finanziaria che sta colpendo il nostro Paese, impone, infatti, alle Amministrazioni locali, mediante i propri strumenti della programmazione e pianificazione locale, di porre le condizioni per la ripresa del sistema economico produttivo, assecondando le misure urgenti e straordinarie introdotte a livello nazionale per il rilancio dell'economia promosse a livello nazionale.

In questa ottica l'adozione del 2° Regolamento Urbanistico ha rappresentato un momento cruciale per promuovere la ripresa del settore edilizio e del suo indotto.

A tale scopo è stata effettuata una rilettura dell'intero Regolamento Urbanistico, sia della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali che della disciplina relativa alla gestione degli insediamenti esistenti, apportando modifiche e integrazioni che:

- aggiornassero lo strumento urbanistico al mutato quadro di riferimento normativo e ne facilitassero la gestione e la consultazione da parte degli operatori e degli uffici comunali;
- consentissero maggiori opportunità di intervento come nel caso del centro storico e degli edifici vincolati, limitando le tutele ai soli casi di effettivo interesse e rilevanza pubblica, come nel caso dei cambi d'uso in zona agricola, delle trasformazioni in ambito urbano (zone B) o della dotazione di parcheggi privati richiesti.

Le osservazioni presentate sono state esaminate con le medesime finalità ed obiettivi, accogliendo quelle volte a semplificare ulteriormente il quadro normativo o ad aumentarne la flessibilità (come nel caso delle richieste relative ai parametri edilizi o ai tipi di intervento), nel rispetto dei principi fondatori del Regolamento Urbanistico.

La conferma della disciplina urbanistica contenuta nel 1 RU relativa alle singole zone avrebbe disatteso la richiesta di regole locali di sviluppo avanzata da più settori della società civile.

Per quanto riguarda gli interventi di trasformazione del territorio, questi ultimi sono stati selezionati nell'ambito di due specifici avvisi pubblicati ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 9 febbraio 2007, n. 3/R "Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il Governo del Territorio). L'articolo 13 del suddetto Decreto prevede, infatti, che ai fini della definizione dei contenuti e del dimensionamento del quadro

previsionale strategico quinquennale del Regolamento urbanistico di cui all'articolo 55, comma 5, della legge regionale 1/2005, i comuni possono emettere un pubblico Avviso, invitando tutti i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici definiti dal Piano strutturale, nel rispetto delle disposizioni generali sul dimensionamento.

Considerato che la quasi totalità delle previsioni prevista dal 1 RU è rimasta inattuata, si è ritenuto opportuno ricorrere all'istituto dell'avviso pubblico, il quale, prevedendo fin dalle fasi preliminari la consultazione, il coinvolgimento e la condivisione degli operatori privati alle scelte urbanistiche offre maggiori garanzie per il raggiungimento degli obiettivi prefissati dall'amministrazione identificabili, questi ultimi:

- nella realizzazione di quote di "housing sociale";
- nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici e di uso pubblico, nonché delle infrastrutture, degli impianti e più in generale della qualità ambientale e sociale dell'ambito territoriale interessato;
- nel miglioramento della qualità del tessuto urbanistico ed edilizio esistente;
- nel risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili e, in particolare, il contenimento delle risorse energetiche e idriche, nonché di quelle ambientali esistenti;
- nella realizzazione degli interventi previsti nel Piano triennale delle opere pubbliche e in particolare la viabilità parallela alla Fi.Pi.Li., che rappresenta l'intervento infrastrutturale più importante del 2° RU, interessando direttamente la parte sud del centro cittadino di Empoli, con circa 5700 abitanti e indirettamente le frazioni di Corniola, Pozzale e Casenuove con circa 2500 abitanti.

L'individuazione di diversi o ulteriori ambiti di trasformazione avrebbe, quindi, contraddetto la filosofia stessa su cui è fondata la nuova strumentazione urbanistica.

Tutte le modifiche introdotte con la nuova strumentazione urbanistica saranno comunque oggetto di specifico monitoraggio al fine di verificare l'effettiva ricaduta delle previsioni sia in termini qualitativi che quantitativi, con particolare riferimento alla disciplina prevista per il centro storico, le zone B e le aree agricole, al fine di introdurre, se necessario, opportune modifiche ed integrazioni.