



Comune di Empoli

2024

PONTE A ELSA

Piano Urbanistico Attuativo di cui alla Scheda Norma 9.1 del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 111 della LRT 65/2014



Nota integrativa finale

Responsabile del Procedimento
Ing. Alessandro Annunziati

Garante dell'Informazione e della
Partecipazione
Dott.ssa Romina Falaschi

Sindaco e Assessore all'Urbanistica **Alessio Mantellasi**

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

Funzionario tecnico : **Arch. Gracci Martina**

Garante della comunicazione: **Dott.ssa Romina Falaschi**



Nota integrativa finale del Garante dell'informazione e della partecipazione ai fini dell'approvazione del PUA di cui alla Scheda Norma 9.1 del Regolamento Urbanistico

(ex art. 38 della L.R. Toscana n. 65/2014)

A cura di Romina Falaschi

Luglio 2024

Sommario

1. Premessa	5
2. Sintesi del contesto	7
3. La progettazione	7
4. L'informazione e la partecipazione	10
5. Le conclusioni	13



1. Premessa

Con deliberazione consiliare n. 90 del 29 settembre 2022, esecutiva, è stata adottato il Piano Urbanistico, in attuazione della scheda Norma del Regolamento Urbanistico PUA 9.1, posto in località Ponte a Elsa, in conformità ai disposti di cui all'art. 111 della LRT 65/2014.

In data 3 ottobre 2022, con nota registrata al Protocollo Generale del Comune di Empoli al n. 68699, la suddetta deliberazione, corredata dai relativi atti tecnici, in attuazione ai disposti dell'art. 111, comma 3 della LR Toscana n. 65/2014, è stata trasmessa alla Città Metropolitana di Firenze.

5

In data 12 ottobre 2022 è stato pubblicato sul BURT n. 41, parte II, l'avviso di adozione del Piano in oggetto.

La deliberazione di adozione, con i relativi atti tecnici, è stata altresì depositata presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico per trenta giorni consecutivi, decorrenti dal giorno di pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT, e precisamente dal 12 ottobre 2022 fino al 11 novembre 2022, al fine di garantire a chiunque di prenderne visione, nonché di presentare le osservazioni ritenute opportune. L'avviso di deposito è stato, conseguentemente, affisso all'Albo Pretorio del Comune.

Al termine dei trenta giorni previsti per la presentazione delle osservazioni, è pervenuta n. 1 (una) osservazione in data 14 novembre 2022, prot. n. 79883.

Dopo l'adozione del PUA (22 settembre 2022), sono intervenuti i seguenti accadimenti:

In data 18 dicembre 2023, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 95, è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale.

In data 9 aprile 2024, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32, è stato adottato il Piano Operativo Comunale.

Le due intervenute adozioni tuttavia non hanno comportato mutamenti al contesto urbanistico di riferimento, in quanto:

- il piano attuativo in oggetto è inserito nel territorio urbanizzato, come definito dal R.U. ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e dal Piano Strutturale Intercomunale, ai sensi dell'art. 4 della LRT 65/2014;
- l'approvazione del piano attuativo non comporta nuove previsioni urbanistiche o rivisitazioni quantitative del dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti, né del Piano Strutturale Intercomunale e del Piano Operativo Comunale adottati, né l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001;

L'iter istruttorio non ha rilevato, pertanto, contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati.

Su un'area del comparto, è presente un vincolo paesaggistico derivante dall'applicazione dell'art. 142 D.Lgs 42/2004 (Fiume Elsa) ed è stata pertanto necessaria la verifica degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR relativa alla Disciplina dei Beni Paesaggistici, Scheda di Ambito n. 5 Val Di Nievole e Valdarno Inferiore.

Nello specifico, l'intervento è soggetto alle verifiche di cui all'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT, in quanto si tratta di Piano Attuativo derivante dal R.U. comunale che non è conformato al PIT.

L'intervento è stato, pertanto, oggetto di esame da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio (verbale n. 2 del 30/08/2022) e, con nota n. 65350 del 21.09.2022, è stata richiesta alla competente struttura regionale l'attivazione della conferenza dei servizi in applicazione dei disposti di cui all'art. 23, comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, allo scopo di verificare l'adeguatezza del PUA alle finalità di tutela paesaggistica.

In data 27 ottobre 2022 è stata convocata dalla Regione Toscana la conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT, con valenza di Piano Paesaggistico, alla quale hanno partecipato: la regione Toscana, nella

persona del Dirigente del Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del Paesaggio, Arch. Scarscia, un funzionario del medesimo settore, Arch. Xhaferi, l'Arch. Paola Ricco, con delega per la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio, oltre che lo stesso Comune di Empoli;

La Conferenza, esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta, considerati la tipologia dell'intervento, le caratteristiche dell'area e del contesto territoriale in cui si inserisce, la specifica Disciplina dei Beni Paesaggistici, ha sospeso i lavori in attesa della trasmissione da parte del Comune delle integrazioni richieste.

A seguito delle integrazioni presentate, con lettera del 5 aprile 2024 prot. n. 213345 è stata richiesta la convocazione di una nuova Conferenza dei servizi.

In data 24 maggio 2024 è stata convocata dalla Regione Toscana una nuova conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT, con valenza di Piano Paesaggistico, alla quale hanno partecipato: la regione Toscana nella persona del Dirigente del Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del Paesaggio, Arch. Scarscia, i funzionari del medesimo settore, Arch. Xhaferi e Arch. Berengo, l'Arch. Paola Ricco, con delega per la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio, oltre che lo stesso Comune di Empoli;

La Conferenza, esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta, considerati la tipologia dell'intervento, le caratteristiche dell'area e del contesto territoriale in cui si inserisce, la specifica Disciplina dei Beni Paesaggistici, ha espresso **parere favorevole** al Piano Attuativo, a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- *sia approfondito lo studio dei prospetti, delle gronde e delle coperture dei fabbricati in modo tale da assicurare il carattere unitario dell'intervento, l'armonia e la coerenza delle scelte progettuali sia tra i diversi fabbricati del piano, sia in relazione all'assetto morfologico esistente; – la valutazione dovrà essere fatta nell'ambito dei procedimenti autorizzativi di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004;*
- *sia approfondito il progetto del verde pubblico e privato in modo che risultino assicurate le connessioni con il tessuto agricolo circostante; inoltre, dovranno essere indicate sia negli elaborati grafici che nelle NTA le essenze vegetazionali da utilizzare; - la valutazione dovrà essere fatto nell'ambito dei procedimenti autorizzativi di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004;*
- *in merito alla collocazione dei pannelli fotovoltaici sulle coperture, siano adottate soluzioni compatte e non frammentate; inoltre, dovranno essere utilizzati dei pannelli di ultime tecnologie al fine di garantire miglior integrazione sulle coperture e allo stesso tempo maggior rendimento energetico; - la scelta delle cromie e loro valutazione dovrà essere fatta nell'ambito dei procedimenti autorizzativi di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004;*

2. Sintesi del contesto

L'area oggetto di intervento, all'interno della quale è inserito il complesso immobiliare, si trova nella porzione di territorio comunale posta in località Ponte a Elsa, e più precisamente al margine sud dell'abitato, nell'ambito compreso fra Via XXV Aprile, la SR 429 e la fascia di zona agricola posta a fianco del fiume Elsa.

Costituendo completamento dell'edificato urbano esistente a carattere prettamente residenziale, l'area risulta già fondamentale collegata alle esistenti urbanizzazioni e di conseguenza alle varie e diverse reti tecnologiche.

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

7



3. La progettazione

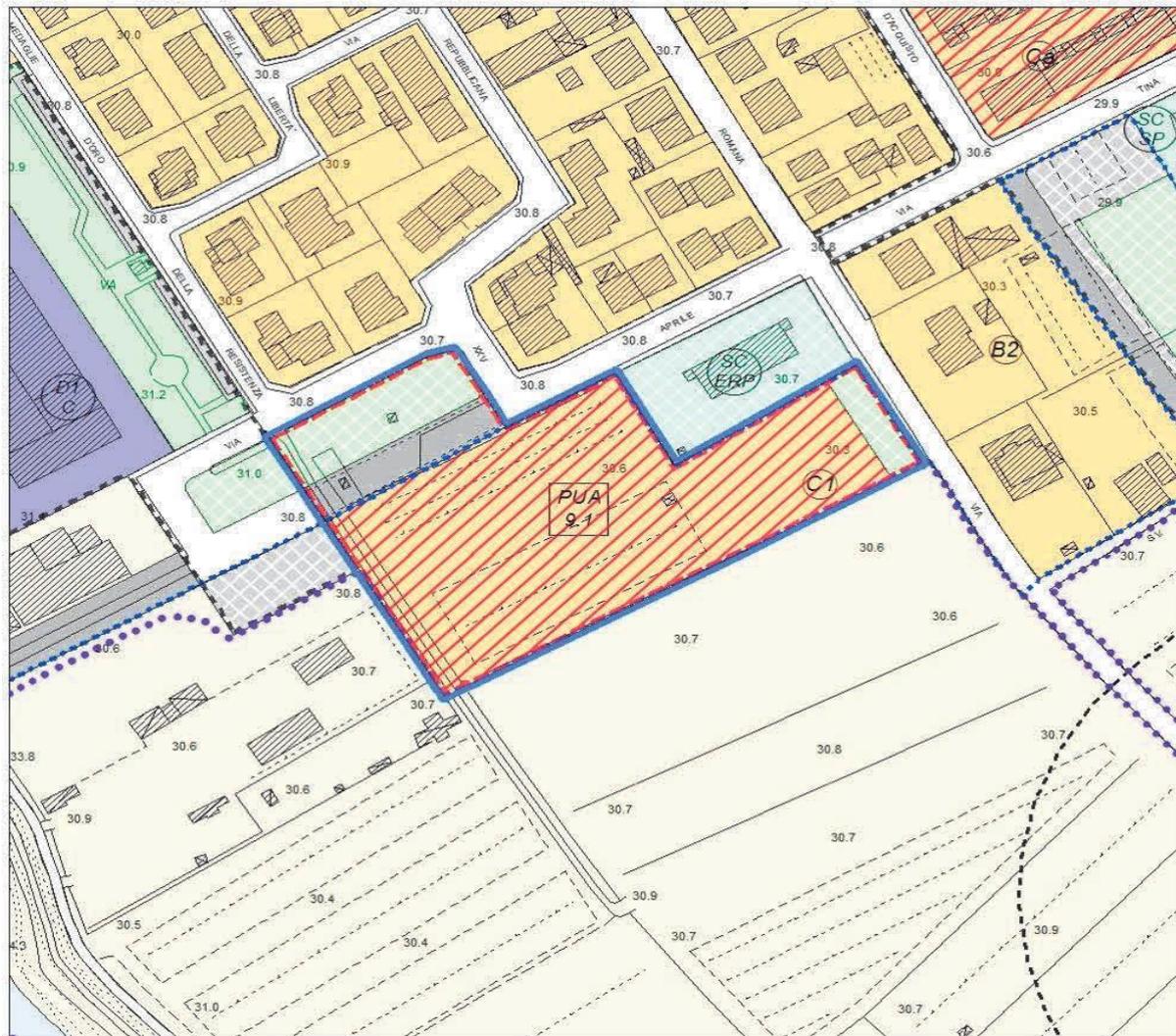
La previsione del Regolamento Urbanistico prevede un comparto soggetto obbligatoriamente a Piano Attuativo di nuova edificazione (nella Scheda Norma PUA 9.1) finalizzato alla realizzazione di nuovi edifici con contestuale reperimento e realizzazione di nuove dotazioni di attrezzature pubbliche.

Il Piano definisce dal punto di vista grafico e normativo:

- La perimetrazione dell'area di intervento e le proprietà fondiari interessate;
- Le destinazioni d'uso e le localizzazioni delle aree, dell'edificato, degli impianti e dei servizi;
- Il dettato normativo sotto il profilo funzionale, tipologico e morfologico;
- La perimetrazione dei singoli lotti funzionali e le tipologie edilizie;
- La definizione tecnica in relazione alla sostenibilità ambientale del Piano nel suo insieme e delle singole realizzazioni.

Obiettivo generale dell'intervento è quello di consentire l'espansione dell'abitato, contenendo nel contempo lo sviluppo lungo la SR 429 e realizzare un "luogo centrale", progettando adeguatamente lo spazio a verde e parcheggio.

Sono previsti spazi pubblici in un'area esterna al perimetro del P.U.A., al fine di mitigare gli effetti negativi derivati da presenza di traffico pesante a servizio di un'attività produttiva esistente, collegando inoltre gli spazi pubblici all'area fluviale dell'Elsa ad ovest tramite una implementazione della viabilità.



Il comparto definisce un'area accessibile dalla pubblica via e caratterizzata da una zona destinata alla realizzazione dei fabbricati residenziali, attestati sulle strade pubbliche esistenti di via XXV Aprile e la SR 429, serviti da una viabilità secondaria.

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

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

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

In termini di verde pubblico si distinguono due aree nel progetto, una piccola ad ovest inserita in continuità al verde esistente su Via delle Medaglie d'oro della Resistenza, a cui si collega con un attraversamento pedonale rialzato, l'altra di maggior estensione a sud, a contatto con la zona rurale.



Il Piano prevede l'edificazione di 4 fabbricati residenziali con tipologie binata o a schiera, volumi che si attestano sugli allineamenti dei fabbricati esistenti, in particolare la scuola e gli edifici residenziali su via XXV Aprile. L'edificazione è quindi il più possibile vicina all'edificato esistente, lasciando libera per attrezzature di verde pubblico l'area a sud, verso il territorio aperto. Il progetto privilegia quindi la salvaguardia dei punti di contatto con l'area agricola, sia con l'allineamento degli edifici di progetto a quelli esistenti, sia mantenendo la direttrice visuale dovuta alla presenza di un corso d'acqua del reticolo minore sul margine ovest, che collega, visivamente e fisicamente, le due aree verdi del progetto.

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

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

- nuovo tratto di via XXV Aprile di completamento dell'asse viario che unisce la SR 429 all'Elsa;
- nuova viabilità di distribuzione del nuovo insediamento residenziale;
- area a verde attrezzato con funzione di filtro verde, a contatto con il territorio aperto;
- area a verde di raccordo con quello in Via delle Medaglie d'Oro della resistenza (opera in parte interna ed in parte esterna correlata al PUA)
- area a parcheggio pubblico (opera esterna correlata al PUA) intesa come sistemazione definitiva di un terreno di proprietà comunale ad oggi impiegato come sosta precaria di autoveicoli;
- area denominata Lotto HS destinata ad housing sociale dotata di una SUL di mq. 305,50 posta in adiacenza al verde pubblico come richiesto dalla Scheda Norma.

Tabella riepilogativa:

DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Superficie territoriale: **10.516 mq**

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

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

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

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

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

Superficie fondiaria: **4.156,68 mq**

Per rispondere alle richieste di integrazioni da parte della Conferenza dei servizi, sono stati prodotti dei nuovi fotoinserimenti.



4. L'informazione e la partecipazione

In termini procedurali, l'atto di cui trattasi non necessita di avvio del procedimento.

In mancanza di un atto formale di avvio del procedimento, il programma delle attività di informazione e partecipazione è stato reso noto sul sito istituzionale del comune di Empoli, nella sezione dedicata al Garante dell'informazione e della partecipazione.

Le forme e le modalità dell'informazione e della partecipazione sono state individuate in relazione all'entità e ai potenziali effetti degli interventi previsti, tenendo conto della scala e della tipologia dell'atto di governo del territorio oggetto della proposta (Piano Urbanistico Attuativo di tipo localizzativo).

Si riporta di seguito il programma delle attività di informazione e partecipazione pubblicato e svolto.

PUA di cui alla Scheda Norma 9.1		
Azione programmata	Strumenti di Informazione e Comunicazione	Destinatari
SINTESI DEI CONTENUTI	<p><i>Publicazione</i> <i>sito istituzionale del comune, nella sezione Garante della informazione e della partecipazione, sotto la voce Partecipazione</i> https://www.comune.empoli.fi.it/garante-della-comunicazione-per-il-governo-del-territorio/partecipazione/pua-9-1</p>	<i>cittadinanza di Empoli</i>
CREAZIONE PAGINA WEB DEDICATA	<p><i>Creazione di specifico link all'interno della sezione del Garante dell'informazione e della partecipazione presente nel sito istituzionale del comune, dedicato al PUA, dove è possibile trovare la documentazione informativa e il presente programma delle attività</i> https://www.comune.empoli.fi.it/garante-della-comunicazione-per-il-governo-del-territorio/procedimenti-in-corso/pua-9-1</p>	<i>cittadinanza di Empoli e soggetti interessati</i>
INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA DEL	<p><i>Indirizzo di posta elettronica del Garante ove inviare i contributi.</i> https://www.comune.empoli.fi.it/garante-della-comunicazione-per-il-governo-del-territorio</p>	

PUA di cui alla Scheda Norma 9.1		
Azione programmata	Strumenti di Informazione e Comunicazione	Destinatari
GARANTE		
CONFRONTO PUBBLICO E PARTECIPAZIONE DIGITALE	<p>Informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna (news in evidenza sulla home page del comune, pubblicazione riviste online e social network istituzionali) https://www.comune.empoli.fi.it/comunicato/piani-urbanistici-attuativi-alle-proposte-di-contenuto-ce-tempo-fino-al-21-settembre https://www.gonews.it/2022/09/15/strada-di-serravalle-e-ponte-a-elsa-si-accettano-proposte-sui-piani-urbanistici/</p> <p>Confronto pubblico garantito in via telematica mediante messa a disposizione di materiale informativo e possibilità di presentare contributi entro un certo termine dalla pubblicazione della notizia nella pagina web del Garante https://www.comune.empoli.fi.it/garante-della-comunicazione-per-il-governo-del-territorio/partecipazione/pua-9-1</p>	
RAPPORTO DEL GARANTE	Da allegare alla deliberazione di Consiglio comunale di adozione del Piano in cui si da atto delle iniziative assunte in attuazione del presente programma delle attività e dei risultati raggiunti in relazione ai livelli prestazionali e partecipativi.	cittadinanza di Empoli e soggetti interessati
Deliberazione di Consiglio Comunale di adozione del piano	<p>Publicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione</p>	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo e cittadinanza di Empoli
	<p>Publicazione sul BURT di apposito avviso con possibilità di presentare osservazioni entro 30 gg dalla pubblicazione sul BURT</p>	
	<p>Informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna (Manifesti murali affissi in città, links, comunicati ecc.)</p>	
ACCESSIBILITA'	Publicazione nella sezione Garante della Comunicazione delle osservazioni presentate	
Fase conclusiva di approvazione		
Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del piano	<p>Publicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione</p>	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo e cittadinanza di Empoli
	<p>Publicazione sul BURT di apposito avviso</p>	

PUA di cui alla Scheda Norma 9.1		
Azione programmata	Strumenti di Informazione e Comunicazione	Destinatari
	<i>Informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna (Manifesti murali affissi in città, links, comunicati ecc.)</i>	
	<i>Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione</i>	

12

Nell'ambito della attività istruttoria, il responsabile del procedimento ha richiesto i seguenti pareri, al fine di accertare la fattibilità tecnica degli interventi proposti:

- ENEL e rete gas;
- Telecom S.p.A., Parere tecnico per la rete telefonica;
- Acque Spa e rete fognaria;

Sempre per valutare la fattibilità tecnica dell'intervento proposto, sono stati richiesti altresì i seguenti pareri interni:

- Comune di Empoli Settore Lavori pubblici;
- Commissione comunale del paesaggio.

In fase iniziale, come si evince dal programma sopra riportato, il percorso partecipativo si è concretizzato nella redazione di una relazione di **sintesi dei contenuti**.

La sintesi, oltre che descrivere in termini semplici la tipologia e le caratteristiche dell'intervento proposto, ha avuto lo scopo di raccogliere eventuali contributi da parte dei soggetti interessati atti a modificarne i contenuti della proposta.

All'uopo, è stato creato uno specifico link all'interno della sezione del Garante dell'informazione e della partecipazione presente nel sito istituzionale del comune, ove poter facilmente accedere e visionare:

- la sintesi dei contenuti;
- la documentazione informativa;
- il programma delle attività;
- l'indirizzo di posta elettronica del Garante ove inviare i contributi, dando comunicazione del termine entro il quale far pervenire detti contributi

Nello specifico, la pubblicazione della sintesi è stata accompagnata da un comunicato del Garante dell'informazione, pubblicato tra le news del comune di Empoli (nella home page del proprio sito istituzionale), che informava chiunque avesse interesse a presentare dei contributi entro e non oltre il giorno 21 settembre 2022, attraverso l'invio di una mail all'indirizzo di posta elettronica indicato. Il comunicato è stato pubblicato altresì nelle riviste online e sui social network istituzionali.

Le attività di informazione e partecipazione intraprese dalla presentazione del piano fino alla sua adozione, sono state realizzate nel pieno rispetto del programma delle attività sopra richiamato, attuando peraltro i livelli prestazionali del regolamento regionale n. 4/r e i livelli partecipativi uniformi delle Linee guida.

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

Da un punto di vista metodologico, tutti i contributi pervenuti sono stati immediatamente inviati al responsabile del procedimento e all'ufficio competente che hanno quindi potuto acquisirli individualmente e integralmente nel loro contenuto nella contestualità del loro invio e risultano quindi agli atti del procedimento.

Si riporta a costituirne parte integrante e sostanziale del presente rapporto, la tabella dei contributi pervenuti:

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

Per le considerazioni in merito ai contributi pervenuti si rimanda alla relazione del responsabile del procedimento allegata alla deliberazione di adozione.

Nei trenta giorni previsti per la presentazione delle osservazioni sono pervenute due osservazioni: una, in data 3 novembre 2022, prot. n.77092, l'altra, in data 14 novembre 2022 con prot. n. 79883, che sono state valutate e contro dedotte dal responsabile del procedimento (Allegato A2), il quale ha formulato la propria proposta al Consiglio Comunale.

Per completare l'iter di approvazione secondo i disposti dell'art. 107 e ss della Legge Regionale Toscana 65/2014, è necessario che il Comune approvi il Piano Urbanistico Attuativo in via definitiva, motivando le determinazioni assunte in relazione all'osservazione pervenuta.

5. Le conclusioni

In termini procedurali si attesta che sono stati garantiti i livelli prestazionali minimi previsti all'art. 16 del Regolamento di attuazione dell'art. 36, comma 4 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 n. 4/r del 14 febbraio 2017, nonché i livelli partecipativi minimi di cui all'art. 3 delle Linee guida approvate con Deliberazione della Giunta regionale n. 1112 del 16 ottobre 2017.

Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Dott.ssa Romina Falaschi
firmato digitalmente