



COMUNE di EMPOLI

SETTORE V LL.PP. e PATRIMONIO
Servizio Progettazione e Manutenzioni Infrastrutture

Empoli, data del Protocollo – Prot. generato automaticamente

Spett.le **Comune di EMPOLI**
Settore IV
Gestione del Territorio
Servizio URBANISTICA
c.a. Dott.ssa VALENTINA ACQUASANA
SEDE

OGGETTO: P.U.A. 12.13 “LA PIANA INDUSTRIALE”
Istanza Prot. 45862 del 17 giugno 2025.
PARERE FATTIBILITÀ E CONGRUITÀ OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La sottoscritta Roberta SCARDIGLI, Ingegnere, nella sua qualità di Dirigente del Settore LL. PP. del Comune di EMPOLI,

VISTA la richiesta del parere tecnico di competenza dell’Ufficio LL.PP. inoltrata dal Settore IV, Gestione del Territorio, Servizio Urbanistica, di questo Ente, in data 17 giugno 2025, registrata al Ns. Prot. 45862;

VISTO il contenuto della Scheda Norma, per le aree soggette a Piano Attuativo, 12.13, Piano Strutturale U-T.O.E. 12 “LA PIANA INDUSTRIALE”;

PRESO ATTO che hai sensi Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 1448 del 2 aprile 1968, l’area d’intervento è inserita in Zona Territoriale omogenea D, quindi, destinata ad insediamento di tipo produttivo;

PRESO ATTO che l’area oggetto dell’intervento, nella sua interezza compreso le aree oggetto di cessione all’Amministrazione Comunale, è individuata catastalmente nel Foglio di Mappa 21, dalle particelle 8, 17, 18, 19, 20, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 63, 125, 396, 497, 501, 596, porzione delle particelle 2, 6, 361, 465, 497, 501 e 604, come rilevabili dalla tavola di progetto “2f” e dal data base accessibile da questo Ufficio;

PRESO ATTO che ai fini dell’attuazione del Piano Urbanistico ricordato in oggetto, il Soggetto Attuatore ha depositato la documentazione registrata ai Prot. 30283, 30284, 30285, 30286 e 30287 in data 28 aprile 2025;

PRESO ATTO che il Soggetto Attuatore ha presentato documentazione integrativa e sostitutiva con:

- Prot. 56915 e 56916, registrati in data 22 luglio 2025;
- Prot. 58302, registrato in data 28 luglio 2025;
- Prot. 61111, 61112, 61121 e 61126, registrati in data 6 agosto 2025;
- Prot. 61719, registrato in data 8 agosto 2025;

DATO ATTO che il presente parere viene espresso riguardo agli elaborati sotto elencati, tenuto conto delle integrazioni, sostituzioni e modifiche inoltrate, dal Proponente, con riferimento ai protocolli sopra ricordati:

1. **Relazione Tecnica** – Agosto 2025 (*depositata con Prot. 61719 - 8 agosto 2025*);
2. **Studio Illuminotecnico** – 28 luglio 2025 (*depositato con Prot. 61111 - 6 agosto 2025*);
3. **Progetto Esecutivo impianto elettrico illuminazione pubblica area verde** – Luglio 2025 (*depositato con Prot. 58302 – 28 luglio 2025*);
4. **Computo Metrico Estimativo** – 25 Luglio 2025 (*depositato con Prot. 58302 – 28 luglio 2025*);
5. **Calcolo Oneri e Costo di Costruzione** – (*depositato con Prot. 61719 - 8 agosto 2025*);
6. **Norme Tecniche di Attuazione del Piano** – (*depositato con Prot. 61719 - 8 agosto 2025*);
7. **Decreto Dirigenziale, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Valdarno Superiore, n. 15352 del 14 luglio 2025** – (*depositato con Prot. 61719 - 8 agosto 2025*);
8. **Tavola 1** – Estratti Cartografici (*depositata con Prot. 56916 – 22 luglio 2025*);
9. **Tavola 2** – Planimetria, Stato Attuale, aree inserite all'interno del PUA (*depositata con Prot. 30287 – 28 aprile 2025*);
10. **Tavola 2a** – Planimetria, Stato Attuale, dell'area compatta inserita all'interno del PUA (*depositata con Prot. 30287 – 28 aprile 2025*);
11. **Tavola 2b** – Planimetria, Stato Attuale, delle aree a verde pubblico inserite all'interno del PUA (*depositata con Prot. 30287 – 28 aprile 2025*);
12. **Tavola 2c** – Sezioni, Stato Attuale, delle aree inserite all'interno del PUA (*depositata con Prot. 30287 – 28 aprile 2025*);
13. **Tavola 2d** – Planimetria, Stato Attuale, con calcolo superficie territoriale delle aree inserite all'interno del PUA (*depositata con Prot. 61111 – 6 agosto 2025*);
14. **Tavola 2e** – Planimetria, Stato Attuale, delle aree inserite all'interno del PUA con sovrapposizione del rilievo strumentale (*depositata con Prot. 61111 – 6 agosto 2025*);
15. **Tavola 2f** – Stato di Progetto - Estratto catastale con indicazione delle proprietà delle aree presenti all'interno del PUA (*depositata con Prot. 61111 – 6 agosto 2025*);
16. **Tavola 2g** – Planimetria, Stato Attuale, con calcolo superficie fondiaria delle aree inserite all'interno del PUA (*depositata con Prot. 61111 – 6 agosto 2025*);
17. **Tavola 3** – Planimetria, Stato di Progetto, con indicazione delle aree a diversa destinazione presenti all'interno del PUA (*depositata con Prot. 61111 – 6 agosto 2025*);
18. **Tavola 4** – Planimetria, Stato di Progetto, con verifica parametri urbanistici e verifica superficie permeabile (*depositata con Prot. 61111 – 6 agosto 2025*);
19. **Tavola 5** – Planimetria, Stato di Progetto, delle aree inserite all'interno del PUA (*depositata con Prot. 61112 – 6 agosto 2025*);
20. **Tavola 5a** – Planimetria, Stato di Progetto, dell'area compatta inserita all'interno del PUA (*depositata con Prot. 61112 – 6 agosto 2025*);
21. **Tavola 5b** – Sezioni, Stato di Progetto, delle aree inserite all'interno del PUA (*depositata con Prot. 61112 – 6 agosto 2025*);
22. **Tavola 6** – Planimetria, Stato Sovrapposto, delle aree inserite all'interno del PUA (*depositata con Prot. 61112 – 6 agosto 2025*);
23. **Tavola 6a** – Sezioni, Stato Sovrapposto, delle aree inserite all'interno del PUA (*depositata con Prot. 61112 – 6 agosto 2025*);
24. **Tavola 7** – Planimetria, Stato di Progetto, con verifica a parcheggio secondo la Legge 122/89 (*depositata con Prot. 61112 – 6 agosto 2025*);
25. **Tavola 7a** – Planimetria, Stato di Progetto, con triangolazioni per verifica a parcheggio (*depositata con Prot. 30284 – 25 aprile 2025*);
26. **Tavola 8** – Planimetria, Stato di Progetto, con verifica superficie permeabile (*depositata con Prot. 61112 – 6 agosto 2025*);
27. **Tavola 8a** – Planimetria, Stato di Progetto, con triangolazioni per verifica superficie permeabile (*depositata con Prot. 56915 – 22 luglio 2025*);
28. **Tavola 9** – Planimetria, Stato di Progetto, con individuazione delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale (*depositata con Prot. 61121 – 6 agosto 2025*);

29. **Tavola 9a** – Planimetria, Stato di Progetto, con poligoni per calcolo aree da cedere all'Amministrazione Comunale (*depositata con Prot. 61121 – 6 agosto 2025*);
30. **Tavola 10** – Planivolumetrico e fotoinserimento, Stato di Progetto, delle aree inserite all'interno del PUA (*depositata con Prot. 61121 – 6 agosto 2025*);
31. **Tavola 11** – Planimetria, Stato di Progetto, con indicazione delle aree oggetto di opere di urbanizzazione primaria e verifica Legge 13/89 (*depositata con Prot. 58302 – 28 luglio 2025*);
32. **Tavola 11a** – Planimetria, Stato di Progetto, delle aree a verde pubblico attrezzato e Legge 13/89 (*depositata con Prot. 56916 – 22 luglio 2025*);
33. **Tavola 11a bis** – Particolari e sezioni, Stato di Progetto, delle aree a verde pubblico attrezzato (*depositata con Prot. 56916 – 22 luglio 2025*);
34. **Tavola 11b** – Planimetria, Stato di Progetto, delle aree a verde pubblico primario con particolari costruttivi e verifica Legge 13/89 (*depositata con Prot. 58302 – 28 luglio 2025*);
35. **Tavola 11c** – Planimetria, Stato di Progetto, delle aree a verde pubblico attrezzato con particolari costruttivi (*depositata con Prot. 30285 – 28 aprile 2025*);
36. **Tavola 11d** – Schema delle reti di impianti relative alle aree a verde pubblico attrezzato e primario (*depositata con Prot. 56916 – 22 luglio 2025*);
37. **Tavola 11e** – Planimetria segnaletica stradale, Stato di Progetto (*depositata con Prot. 56915 – 22 luglio 2025*);
38. **Tavola 12** – Planimetria, Stato di Progetto, delle aree inserite all'interno del PUA con indicazione dei vincoli e del corridoio ecologico (*depositata con Prot. 61126 – 6 agosto 2025*);
39. **Tavola 13a** – Schema smaltimento acque meteoriche e reflue, Stato di Progetto (*depositata con Prot. 61126 – 6 agosto 2025*);
40. **Tavola 13b** – Schema linea MT fotovoltaico e linea MT e BT Enel, Stato di Progetto (*depositata con Prot. 61126 – 6 agosto 2025*);

PRESO ATTO del parere della Società ACQUE S.p.A., Prot. 0001601/2025 del 10 gennaio 2025, in ordine agli aspetti di competenza, con il quale rilascia parere favorevole:

- per eventuali maggiori consumi di acqua potabile da acquedotto pubblico;
- per eventuale incremento degli scarichi neri in pubblica fognatura nel rispetto delle prescrizioni già in essere;

PRESO ATTO del parere della Società SNAM rete gas S.p.A., Prot. DICEOC/SCAN/PEL2025 0022, del 22 gennaio 2025, in ordine agli aspetti di competenza, con il quale evidenzia che l'intervento non interferisce con impianti di proprietà della suddetta Società;

PRESO ATTO del contenuto della nota della Società TERNA RETE ITALIA S.p.A., Prot. 20250003601 del 13 gennaio 2025, in ordine agli aspetti di competenza, con il quale rileva che all'interno dell'area d'intervento non esistono elettrodotti, di proprietà della stessa Società, con tensione uguale o maggiore a 132.000 V;

PRESO ATTO del parere del CONSORZIO DI BONIFICA 3 "MEDIO VALDARNO", Prot. 558 del 20 gennaio 2025, in ordine agli aspetti di competenza, con il quale evidenzia che i corsi d'acqua pubblica interessati dagli interventi sono:

- codice *idretlt79*: MV35991, 104123, denominati RIO DI PAGNANA;
- codice *idretlt79*: MV36104, MV35995 denominati RIO FRIANO;
- codice *idretlt79*: MV36112;
- codice *idretlt79*: MV36121;

nonché delle prescrizioni in esso contenute;

PRESO ATTO che gli interventi sui corsi d'acqua denominati RIO DI PAGNANA e RIO FRIANO, ai fini del rispetto dei disposti del R.D. 523/1904, sono autorizzati dalla Regione TOSCANA con Decreto Dirigenziale 8607 del 22 aprile 2024, ribadendo "... la necessità di lasciare libera una fascia di 4 metri, a partire dal ciglio di sponda su entrambi i lati dei due rii, al fine di garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria da parte del Consorzio di Bonifica Medio Valdarno, o altra ditta incaricata, nonché il controllo degli stessi da parte del personale di questo ufficio";

PRESO ATTO del contenuto della comunicazione dell'AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE Prot. 549/2025 16 gennaio 2025;

PRESO ATTO del contenuto della comunicazione dell'AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE AMBIENTALE DELLA TOSCANA – Area Vasta Centro, Dipartimento Circondario Empolese Valdelsa del 16 gennaio 2025;

PRESO ATTO del contenuto della comunicazione della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE E LE PROVINCE DI PISTOIA E PRATO, Prot. 0001626-P del 20 gennaio 2025;

PRESO ATTO, inoltre, degli ulteriori contributi e delle conclusioni contenute nel Rapporto della CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE, avente oggetto la Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ex art. 22, L.R. 10/2010, relativa al Piano Attuativo in oggetto, del 24 gennaio 2025;

PRESO ATTO del contenuto del Decreto Dirigenziale, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Valdarno Superiore, n. 15352 del 14 luglio 2025;

DATO ATTO che non risulta nella disponibilità di questo Ufficio lo schema di Convenzione che disciplina i rapporti fra le parti;

RICORDATO che il presente parere è inerente alle sole opere di urbanizzazione che saranno oggetto di cessione al Comune di EMPOLI;

TENUTO CONTO di tutto quanto sopra esposto,

COMUNICA

per quanto di competenza, che:

- a) nulla osta al progetto, redatto a livello di fattibilità tecnico-economica, delle opere di urbanizzazione in esame che presentano caratteristiche di funzionalità andando a inserirsi e raccordarsi al contesto esistente, il tutto come rilevabile dagli elaborati citati in narrativa (*i particolari di dettaglio e le indicazioni esecutive dei sottoservizi saranno da acquisire con la progettazione esecutiva per ottenere il necessario permesso di costruire*).
- b) le opere di urbanizzazione e le aree connesse sono da ritenere di interesse pubblico e potranno essere acquisite, previa verifica e collaudo, da parte dell'Amministrazione Comunale mediante cessione gratuita da parte del Soggetto attuatore.
- c) devono essere rispettate tutte le prescrizioni indicate nei pareri degli Enti e Società di gestione dei pubblici servizi.
- d) deve essere rispettato quanto disposto dal Decreto Dirigenziale, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Valdarno Superiore, n. 15352 del 14 luglio 2025.
- e) la concessione idraulica per consentire l'attraversamento ciclo pedonale del corso d'acqua pubblica denominato RIO FRIANO (*fra la p.lla 8 e la p.lla 18 del Foglio di Mappa 21 del N.C.T. del Comune di EMPOLI*), rif.to opera 23177, dovrà essere trasferita, a collaudo ultimato, nella disponibilità del Comune di EMPOLI con spese a totale carico del Soggetto attuatore.
- f) devono essere definite le corrette modalità d'allacciamento delle nuove fognature di allontanamento delle acque reflue e fornito, a quest'Ufficio, lo specifico parere della Società Gestore della rete fognaria pubblica, ACQUE S.p.A.
- g) l'impianto della pubblica illuminazione dell'area verde attrezzata e del nuovo parcheggio pubblico, da realizzare lungo Via DEL CASTELLUCCIO DEI FALASCHI, deve essere eseguito con caratteristiche conformi alle indicazioni di dettaglio fornite dall'Ufficio Lavori Pubblici, Servizio Illuminazione Pubblica del Comune di EMPOLI (*gli elaborati tecnici depositati si intendono esaurienti ma devono essere aggiornati nonché, a lavori ultimati, devono essere eseguiti i rilievi necessari e forniti gli as-built per la futura corretta gestione e manutenzione*).
- h) del suddetto impianto elettrico della pubblica illuminazione, dovrà essere depositato collaudo e/o certificazione della corretta realizzazione a firma della Ditta esecutrice e di Tecnico abilitato (*per tale tipo d'impianto*), in regola con l'iscrizione all'albo di appartenenza.
- i) l'impianto dell'illuminazione pubblica, di cui ai punti precedenti, dovrà raggiungere un pozzetto di allacciamento il cui posizionamento (*a totale carico del Soggetto attuatore*) sarà indicato all'atto esecutivo dal suddetto Servizio Illuminazione Pubblica comunale.

- j) l'allacciamento dei cavi al punto di erogazione dell'energia elettrica sarà eseguito a cura del Comune di EMPOLI (*non è consentito nessun allacciamento, anche temporaneo, a utenze esistenti del Comune di EMPOLI*).
- k) la predisposizione dell'impianto della pubblica illuminazione lungo il tratto della pista ciclabile dall'attraversamento del RIO FRIANO fino a raggiungere Via DELLE CAPANNACCE (*oggi erroneamente indicata quale Via vicinale DELLE CASINE*), deve essere realizzato attraverso la posa di due tubi corrugati del diametro interno mm. 125 e pozzetti d'ispezione (*dimensioni interne cm 40*40*) completi di chiusino carrabile in ghisa, classe D400, posti a distanza di m 30, non oltre, uno dall'altro.
- l) l'ultimo pozzetto, dell'impianto di cui al punto precedente deve essere posto in fregio a Via DELLE CAPANNACCE (*oggi erroneamente indicata quale Via vicinale DELLE CASINE*).
- m) sempre nel tratto della predisposizione dell'impianto della pubblica illuminazione di cui ai punti precedenti, devono essere realizzate o messe in opera, basi porta palo in grado di sostenere pali di altezza m 9,00.
- n) anche per questo impianto deve essere eseguito il rilievo dettagliato e fornito il disegno as-built, le certificazioni dei materiali impiegati e la verifica (*a firma di Tecnico abilitato, per la progettazione e verifica di tali strutture, in regola con l'iscrizione all'albo di appartenenza*) dell'idoneità delle basi porta palo a sostenere i carichi indotti dall'installazione e esercizio di pali di m 9,00.
- o) dovranno essere fornite le schede e/o le certificazioni di tutti i materiali impiegati per la realizzazione dei percorsi relativi al verde attrezzato e al verde primario.
- p) dovranno essere eseguite, a totale carico del Soggetto attuatore, le prove sulle opere realizzate che saranno richieste dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- q) in relazione alle essenze vegetali oggetto di nuovo impianto, proposte, si rileva come:
- il TIGLIO risulta una scelta non conveniente vista la facilità con la quale è attaccata da afidi (*con conseguente produzione di "melata", sostanza zuccherina appiccicosa che gocciola dall'albero*), soffre la siccità e necessita di grande cura e manutenzione;
 - l'OLMO risulta anch'esso una scelta non conveniente vista la facilità con cui è attaccato dalla "grafiosi" (*malattia fungina che porta l'albero all'essiccamento breve tempo*), e richiede grande cura e manutenzione;
 - l'ACERO CAMPESTRE, invece, risulta una buona scelta.
- Si ritiene quindi opportuna, per quanto sopra, la sostituzione della specie TIGLIO con altra che richieda bassa manutenzione e, nel contempo, sia tipica della pianura empolesse mentre per la specie OLMO venga fatto ricorso alla sottospecie "ARNO" e/o "SAN ZANOBI", entrambi cloni resistenti alla grafiosi.
- L'essenza e/o essenze proposte in sostituzione devono essere obbligatoriamente comunicate a quest'Ufficio per la necessaria valutazione.
- Per tutte le alberature e arbusti di nuovo impianto si ricorda che deve essere fornita "garanzia d'attecchimento" non inferiore a tre (3) anni, con obbligo di sostituzione delle piante seccate.
- Si richiama, inoltre, il rispetto di quanto disposto dall'articolo 114 (*Protezione degli alberi e procedure edilizie*) e 116 (*Scelta delle specie arbustive ed arboree di nuovo impianto*) delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. vigente.
- r) deve essere fornito il certificato di conformità fitosanitaria delle nuove piante e arbusti posti a dimora, nel rispetto di quanto previsto dal D. L.vo 19 del 2 febbraio 2021.
- s) devono essere fornite le schede tecniche di tutti i materiali utilizzati per la realizzazione delle opere da cedere al Comune.
- t) la segnaletica stradale, proposta, deve essere realizzata nel rispetto delle disposizioni contenute nel vigente Codice della Strada e suo Regolamento d'attuazione nonché delle indicazioni che saranno fornite dal Comando della Polizia Locale.
- u) sia fornito il Piano di Manutenzione delle opere di urbanizzazione corredato da computo metrico estimativo finalizzato alla valutazione dei costi annui per la manutenzione delle aree a verde pubblico attrezzato, verde pubblico primario, percorsi, attrezzature, ecc.

La quantificazione della spesa effettiva e scomputabile, così come la congruità delle opere, sarà effettuata in fase di progetto esecutivo.

Si propone, inoltre, di riportare nella convenzione che oltre alle specifiche aree interessate dalle opere, così come definite graficamente, dovranno essere ritenute parte dello stesso anche quelle eventualmente necessarie al raccordo funzionale con spazi e servizi pubblici esistenti, il tutto nel rispetto delle indicazioni che saranno fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Enti gestori dei pubblici servizi.

Tutte le opere in esame si intendono assentite alle condizioni contenute nelle “*Norme tecnico costruttive per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti privati (All.1) e Capitolato speciale d'Appalto - Norme tecniche per opere stradali (All.2)*” accluse alla Delibera consiliare 31/2015.

La Dirigente

Ing. Roberta SCARDIGLI

*Documento firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs.
82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento
cartaceo e la firma autografa.*



COMUNE di EMPOLI

SETTORE V LL.PP. e PATRIMONIO
Servizio Progettazione e Manutenzioni Infrastrutture

Empoli, data del Protocollo – Prot. generato automaticamente

Spett.le
c.a. Dott.ssa

Comune di EMPOLI
Settore IV
Gestione del Territorio
Servizio URBANISTICA
VALENTINA ACQUASANA
SEDE

OGGETTO: **P.U.A. 12.13 “LA PIANA INDUSTRIALE”**
Istanza Prot. 45862 del 17 giugno 2025.
PARERE FATTIBILITÀ E CONGRUITÀ OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La sottoscritta Roberta SCARDIGLI, Ingegnere, nella sua qualità di Dirigente del Settore LL. PP. del Comune di EMPOLI,

VISTA la richiesta del parere tecnico di competenza dell’Ufficio LL.PP. inoltrata dal Settore IV, Gestione del Territorio, Servizio Urbanistica, di questo Ente, in data 17 giugno 2025, registrata al Ns. Prot. 45862;

VISTO il contenuto della Scheda Norma, per le aree soggette a Piano Attuativo, 12.13, Piano Strutturale U-T.O.E. 12 “LA PIANA INDUSTRIALE”;

PRESO ATTO che ai sensi Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 1448 del 2 aprile 1968, l’area d’intervento è inserita in Zona Territoriale omogenea D, quindi, destinata ad insediamento di tipo produttivo;

PRESO ATTO che l’area oggetto dell’intervento, nella sua interezza compreso le aree oggetto di cessione all’Amministrazione Comunale, è individuata catastalmente nel Foglio di Mappa 21, dalle particelle 8, 17, 18, 19, 20, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 63, 125, 396, 497, 501, 596, porzione delle particelle 2, 6, 361, 465, 497, 501 e 604, come rilevabili dalla tavola di progetto “2f” e dal data base accessibile da questo Ufficio;

PRESO ATTO che ai fini dell’attuazione del Piano Urbanistico ricordato in oggetto, il Soggetto Attuatore ha depositato la documentazione registrata ai Prot. 30283, 30284, 30285, 30286 e 30287 in data 28 aprile 2025;

PRESO ATTO che il Soggetto Attuatore ha presentato documentazione integrativa e sostitutiva con:

- Prot. 56915 e 56916, registrati in data 22 luglio 2025;
- Prot. 58302, registrato in data 28 luglio 2025;
- Prot. 61111, 61112, 61121 e 61126, registrati in data 6 agosto 2025;
- Prot. 61719, registrato in data 8 agosto 2025;

DATO ATTO che il presente parere viene espresso riguardo agli elaborati sotto elencati, tenuto conto delle integrazioni, sostituzioni e modifiche inoltrate, dal Proponente, con riferimento ai protocolli sopra ricordati:

1. **Relazione Tecnica** – Agosto 2025 (*depositata con Prot. 61719 - 8 agosto 2025*);
2. **Studio Illuminotecnico** – 28 luglio 2025 (*depositato con Prot. 61111 - 6 agosto 2025*);
3. **Progetto Esecutivo impianto elettrico illuminazione pubblica area verde** – Luglio 2025 (*depositato con Prot. 58302 – 28 luglio 2025*);
4. **Computo Metrico Estimativo** – 25 Luglio 2025 (*depositato con Prot. 58302 – 28 luglio 2025*);
5. **Calcolo Oneri e Costo di Costruzione** – (*depositato con Prot. 61719 - 8 agosto 2025*);
6. **Norme Tecniche di Attuazione del Piano** – (*depositato con Prot. 61719 - 8 agosto 2025*);
7. **Decreto Dirigenziale, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Valdarno Superiore, n. 15352 del 14 luglio 2025** – (*depositato con Prot. 61719 - 8 agosto 2025*);
8. **Tavola 1** – Estratti Cartografici (*depositata con Prot. 56916 – 22 luglio 2025*);
9. **Tavola 2** – Planimetria, Stato Attuale, aree inserite all'interno del PUA (*depositata con Prot. 30287 – 28 aprile 2025*);
10. **Tavola 2a** – Planimetria, Stato Attuale, dell'area compatta inserita all'interno del PUA (*depositata con Prot. 30287 – 28 aprile 2025*);
11. **Tavola 2b** – Planimetria, Stato Attuale, delle aree a verde pubblico inserite all'interno del PUA (*depositata con Prot. 30287 – 28 aprile 2025*);
12. **Tavola 2c** – Sezioni, Stato Attuale, delle aree inserite all'interno del PUA (*depositata con Prot. 30287 – 28 aprile 2025*);
13. **Tavola 2d** – Planimetria, Stato Attuale, con calcolo superficie territoriale delle aree inserite all'interno del PUA (*depositata con Prot. 61111 – 6 agosto 2025*);
14. **Tavola 2e** – Planimetria, Stato Attuale, delle aree inserite all'interno del PUA con sovrapposizione del rilievo strumentale (*depositata con Prot. 61111 – 6 agosto 2025*);
15. **Tavola 2f** – Stato di Progetto - Estratto catastale con indicazione delle proprietà delle aree presenti all'interno del PUA (*depositata con Prot. 61111 – 6 agosto 2025*);
16. **Tavola 2g** – Planimetria, Stato Attuale, con calcolo superficie fondiaria delle aree inserite all'interno del PUA (*depositata con Prot. 61111 – 6 agosto 2025*);
17. **Tavola 3** – Planimetria, Stato di Progetto, con indicazione delle aree a diversa destinazione presenti all'interno del PUA (*depositata con Prot. 61111 – 6 agosto 2025*);
18. **Tavola 4** – Planimetria, Stato di Progetto, con verifica parametri urbanistici e verifica superficie permeabile (*depositata con Prot. 61111 – 6 agosto 2025*);
19. **Tavola 5** – Planimetria, Stato di Progetto, delle aree inserite all'interno del PUA (*depositata con Prot. 61112 – 6 agosto 2025*);
20. **Tavola 5a** – Planimetria, Stato di Progetto, dell'area compatta inserita all'interno del PUA (*depositata con Prot. 61112 – 6 agosto 2025*);
21. **Tavola 5b** – Sezioni, Stato di Progetto, delle aree inserite all'interno del PUA (*depositata con Prot. 61112 – 6 agosto 2025*);
22. **Tavola 6** – Planimetria, Stato Sovrapposto, delle aree inserite all'interno del PUA (*depositata con Prot. 61112 – 6 agosto 2025*);
23. **Tavola 6a** – Sezioni, Stato Sovrapposto, delle aree inserite all'interno del PUA (*depositata con Prot. 61112 – 6 agosto 2025*);
24. **Tavola 7** – Planimetria, Stato di Progetto, con verifica a parcheggio secondo la Legge 122/89 (*depositata con Prot. 61112 – 6 agosto 2025*);
25. **Tavola 7a** – Planimetria, Stato di Progetto, con triangolazioni per verifica a parcheggio (*depositata con Prot. 30284 – 25 aprile 2025*);
26. **Tavola 8** – Planimetria, Stato di Progetto, con verifica superficie permeabile (*depositata con Prot. 61112 – 6 agosto 2025*);
27. **Tavola 8a** – Planimetria, Stato di Progetto, con triangolazioni per verifica superficie permeabile (*depositata con Prot. 56915 – 22 luglio 2025*);
28. **Tavola 9** – Planimetria, Stato di Progetto, con individuazione delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale (*depositata con Prot. 61121 – 6 agosto 2025*);

29. **Tavola 9a** – Planimetria, Stato di Progetto, con poligoni per calcolo aree da cedere all'Amministrazione Comunale (*depositata con Prot. 61121 – 6 agosto 2025*);
30. **Tavola 10** – Planivolumetrico e fotoinserimento, Stato di Progetto, delle aree inserite all'interno del PUA (*depositata con Prot. 61121 – 6 agosto 2025*);
31. **Tavola 11** – Planimetria, Stato di Progetto, con indicazione delle aree oggetto di opere di urbanizzazione primaria e verifica Legge 13/89 (*depositata con Prot. 58302 – 28 luglio 2025*);
32. **Tavola 11a** – Planimetria, Stato di Progetto, delle aree a verde pubblico attrezzato e Legge 13/89 (*depositata con Prot. 56916 – 22 luglio 2025*);
33. **Tavola 11a bis** – Particolari e sezioni, Stato di Progetto, delle aree a verde pubblico attrezzato (*depositata con Prot. 56916 – 22 luglio 2025*);
34. **Tavola 11b** – Planimetria, Stato di Progetto, delle aree a verde pubblico primario con particolari costruttivi e verifica Legge 13/89 (*depositata con Prot. 58302 – 28 luglio 2025*);
35. **Tavola 11c** – Planimetria, Stato di Progetto, delle aree a verde pubblico attrezzato con particolari costruttivi (*depositata con Prot. 30285 – 28 aprile 2025*);
36. **Tavola 11d** – Schema delle reti di impianti relative alle aree a verde pubblico attrezzato e primario (*depositata con Prot. 56916 – 22 luglio 2025*);
37. **Tavola 11e** – Planimetria segnaletica stradale, Stato di Progetto (*depositata con Prot. 56915 – 22 luglio 2025*);
38. **Tavola 12** – Planimetria, Stato di Progetto, delle aree inserite all'interno del PUA con indicazione dei vincoli e del corridoio ecologico (*depositata con Prot. 61126 – 6 agosto 2025*);
39. **Tavola 13a** – Schema smaltimento acque meteoriche e reflue, Stato di Progetto (*depositata con Prot. 61126 – 6 agosto 2025*);
40. **Tavola 13b** – Schema linea MT fotovoltaico e linea MT e BT Enel, Stato di Progetto (*depositata con Prot. 61126 – 6 agosto 2025*);

PRESO ATTO del parere della Società ACQUE S.p.A., Prot. 0001601/2025 del 10 gennaio 2025, in ordine agli aspetti di competenza, con il quale rilascia parere favorevole:

- per eventuali maggiori consumi di acqua potabile da acquedotto pubblico;
- per eventuale incremento degli scarichi neri in pubblica fognatura nel rispetto delle prescrizioni già in essere;

PRESO ATTO del parere della Società SNAM rete gas S.p.A., Prot. DICEOC/SCAN/PEL2025 0022, del 22 gennaio 2025, in ordine agli aspetti di competenza, con il quale evidenzia che l'intervento non interferisce con impianti di proprietà della suddetta Società;

PRESO ATTO del contenuto della nota della Società TERNA RETE ITALIA S.p.A., Prot. 20250003601 del 13 gennaio 2025, in ordine agli aspetti di competenza, con il quale rileva che all'interno dell'area d'intervento non esistono elettrodotti, di proprietà della stessa Società, con tensione uguale o maggiore a 132.000 V;

PRESO ATTO del parere del CONSORZIO DI BONIFICA 3 "MEDIO VALDARNO", Prot. 558 del 20 gennaio 2025, in ordine agli aspetti di competenza, con il quale evidenzia che i corsi d'acqua pubblica interessati dagli interventi sono:

- codice *idretlt79*: MV35991, 104123, denominati RIO DI PAGNANA;
- codice *idretlt79*: MV36104, MV35995 denominati RIO FRIANO;
- codice *idretlt79*: MV36112;
- codice *idretlt79*: MV36121;

nonché delle prescrizioni in esso contenute;

PRESO ATTO che gli interventi sui corsi d'acqua denominati RIO DI PAGNANA e RIO FRIANO, ai fini del rispetto dei disposti del R.D. 523/1904, sono autorizzati dalla Regione TOSCANA con Decreto Dirigenziale 8607 del 22 aprile 2024, ribadendo "... la necessità di lasciare libera una fascia di 4 metri, a partire dal ciglio di sponda su entrambi i lati dei due rii, al fine di garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria da parte del Consorzio di Bonifica Medio Valdarno, o altra ditta incaricata, nonché il controllo degli stessi da parte del personale di questo ufficio";

PRESO ATTO del contenuto della comunicazione dell'AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE Prot. 549/2025 16 gennaio 2025;

PRESO ATTO del contenuto della comunicazione dell'AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE AMBIENTALE DELLA TOSCANA – Area Vasta Centro, Dipartimento Circondario Empolese Valdelsa del 16 gennaio 2025;

PRESO ATTO del contenuto della comunicazione della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE E LE PROVINCE DI PISTOIA E PRATO, Prot. 0001626-P del 20 gennaio 2025;

PRESO ATTO, inoltre, degli ulteriori contributi e delle conclusioni contenute nel Rapporto della CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE, avente oggetto la Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ex art. 22, L.R. 10/2010, relativa al Piano Attuativo in oggetto, del 24 gennaio 2025;

PRESO ATTO del contenuto del Decreto Dirigenziale, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Valdarno Superiore, n. 15352 del 14 luglio 2025;

DATO ATTO che non risulta nella disponibilità di questo Ufficio lo schema di Convenzione che disciplina i rapporti fra le parti;

RICORDATO che il presente parere è inerente alle sole opere di urbanizzazione che saranno oggetto di cessione al Comune di EMPOLI;

TENUTO CONTO di tutto quanto sopra esposto,

COMUNICA

per quanto di competenza, che:

- a) nulla osta al progetto, redatto a livello di fattibilità tecnico-economica, delle opere di urbanizzazione in esame che presentano caratteristiche di funzionalità andando a inserirsi e raccordarsi al contesto esistente, il tutto come rilevabile dagli elaborati citati in narrativa (*in particolare di dettaglio e le indicazioni esecutive dei sottoservizi saranno da acquisire con la progettazione esecutiva per ottenere il necessario permesso di costruire*).
- b) le opere di urbanizzazione e le aree connesse sono da ritenere di interesse pubblico e potranno essere acquisite, previa verifica e collaudo, da parte dell'Amministrazione Comunale mediante cessione gratuita da parte del Soggetto attuatore.
- c) devono essere rispettate tutte le prescrizioni indicate nei pareri degli Enti e Società di gestione dei pubblici servizi.
- d) deve essere rispettato quanto disposto dal Decreto Dirigenziale, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Valdarno Superiore, n. 15352 del 14 luglio 2025.
- e) la concessione idraulica per consentire l'attraversamento ciclo pedonale del corso d'acqua pubblica denominato RIO FRIANO (*fra la p.lla 8 e la p.lla 18 del Foglio di Mappa 21 del N.C.T. del Comune di EMPOLI*), rif.to opera 23177, dovrà essere trasferita, a collaudo ultimato, nella disponibilità del Comune di EMPOLI con spese a totale carico del Soggetto attuatore.
- f) devono essere definite le corrette modalità d'allacciamento delle nuove fognature di allontanamento delle acque reflue e fornito, a quest'Ufficio, lo specifico parere della Società Gestore della rete fognaria pubblica, ACQUE S.p.A.
- g) l'impianto della pubblica illuminazione dell'area verde attrezzata e del nuovo parcheggio pubblico, da realizzare lungo Via DEL CASTELLUCCIO DEI FALASCHI, deve essere eseguito con caratteristiche conformi alle indicazioni di dettaglio fornite dall'Ufficio Lavori Pubblici, Servizio Illuminazione Pubblica del Comune di EMPOLI (*gli elaborati tecnici depositati si intendono esaurienti ma devono essere aggiornati nonché, a lavori ultimati, devono essere eseguiti i rilievi necessari e forniti gli as-built per la futura corretta gestione e manutenzione*).
- h) del suddetto impianto elettrico della pubblica illuminazione, dovrà essere depositato collaudo e/o certificazione della corretta realizzazione a firma della Ditta esecutrice e di Tecnico abilitato (*per tale tipo d'impianto*), in regola con l'iscrizione all'albo di appartenenza.
- i) l'impianto dell'illuminazione pubblica, di cui ai punti precedenti, dovrà raggiungere un pozzetto di allacciamento il cui posizionamento (*a totale carico del Soggetto attuatore*) sarà indicato all'atto esecutivo dal suddetto Servizio Illuminazione Pubblica comunale.

- j) l'allacciamento dei cavi al punto di erogazione dell'energia elettrica sarà eseguito a cura del Comune di EMPOLI (*non è consentito nessun allacciamento, anche temporaneo, a utenze esistenti del Comune di EMPOLI*).
- k) la predisposizione dell'impianto della pubblica illuminazione lungo il tratto della pista ciclabile dall'attraversamento del RIO FRIANO fino a raggiungere Via DELLE CAPANNACCE (*oggi erroneamente indicata quale Via vicinale DELLE CASINE*), deve essere realizzato attraverso la posa di due tubi corrugati del diametro interno mm. 125 e pozzetti d'ispezione (*dimensioni interne cm 40*40*) completi di chiusino carrabile in ghisa, classe D400, posti a distanza di m 30, non oltre, uno dall'altro.
- l) l'ultimo pozzetto, dell'impianto di cui al punto precedente deve essere posto in fregio a Via DELLE CAPANNACCE (*oggi erroneamente indicata quale Via vicinale DELLE CASINE*).
- m) sempre nel tratto della predisposizione dell'impianto della pubblica illuminazione di cui ai punti precedenti, devono essere realizzate o messe in opera, basi porta palo in grado di sostenere pali di altezza m 9,00.
- n) anche per questo impianto deve essere eseguito il rilievo dettagliato e fornito il disegno as-built, le certificazioni dei materiali impiegati e la verifica (*a firma di Tecnico abilitato, per la progettazione e verifica di tali strutture, in regola con l'iscrizione all'albo di appartenenza*) dell'idoneità delle basi porta palo a sostenere i carichi indotti dall'installazione e esercizio di pali di m 9,00.
- o) dovranno essere fornite le schede e/o le certificazioni di tutti i materiali impiegati per la realizzazione dei percorsi relativi al verde attrezzato e al verde primario.
- p) dovranno essere eseguite, a totale carico del Soggetto attuatore, le prove sulle opere realizzate che saranno richieste dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- q) in relazione alle essenze vegetali oggetto di nuovo impianto, proposte, si rileva come:
- il TIGLIO risulta una scelta non conveniente vista la facilità con la quale è attaccata da afidi (*con conseguente produzione di "melata", sostanza zuccherina appiccicosa che gocciola dall'albero*), soffre la siccità e necessita di grande cura e manutenzione;
 - l'OLMO risulta anch'esso una scelta non conveniente vista la facilità con cui è attaccato dalla "grafiosi" (*malattia fungina che porta l'albero all'essiccamento breve tempo*), e richiede grande cura e manutenzione;
 - l'ACERO CAMPESTRE, invece, risulta una buona scelta.
- Si ritiene quindi opportuna, per quanto sopra, la sostituzione della specie TIGLIO con altra che richieda bassa manutenzione e, nel contempo, sia tipica della pianura empolesse mentre per la specie OLMO venga fatto ricorso alla sottospecie "ARNO" e/o "SAN ZANOBI", entrambi cloni resistenti alla grafiosi.
- L'essenza e/o essenze proposte in sostituzione devono essere obbligatoriamente comunicate a quest'Ufficio per la necessaria valutazione.
- Per tutte le alberature e arbusti di nuovo impianto si ricorda che deve essere fornita "garanzia d'attecchimento" non inferiore a tre (3) anni, con obbligo di sostituzione delle piante seccate.
- Si richiama, inoltre, il rispetto di quanto disposto dall'articolo 114 (*Protezione degli alberi e procedure edilizie*) e 116 (*Scelta delle specie arbustive ed arboree di nuovo impianto*) delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. vigente.
- r) deve essere fornito il certificato di conformità fitosanitaria delle nuove piante e arbusti posti a dimora, nel rispetto di quanto previsto dal D. L.vo 19 del 2 febbraio 2021.
- s) devono essere fornite le schede tecniche di tutti i materiali utilizzati per la realizzazione delle opere da cedere al Comune.
- t) la segnaletica stradale, proposta, deve essere realizzata nel rispetto delle disposizioni contenute nel vigente Codice della Strada e suo Regolamento d'attuazione nonché delle indicazioni che saranno fornite dal Comando della Polizia Locale.
- u) sia fornito il Piano di Manutenzione delle opere di urbanizzazione corredato da computo metrico estimativo finalizzato alla valutazione dei costi annui per la manutenzione delle aree a verde pubblico attrezzato, verde pubblico primario, percorsi, attrezzature, ecc.

La quantificazione della spesa effettiva e scomputabile, così come la congruità delle opere, sarà effettuata in fase di progetto esecutivo.

Si propone, inoltre, di riportare nella convenzione che oltre alle specifiche aree interessate dalle opere, così come definite graficamente, dovranno essere ritenute parte dello stesso anche quelle eventualmente necessarie al raccordo funzionale con spazi e servizi pubblici esistenti, il tutto nel rispetto delle indicazioni che saranno fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Enti gestori dei pubblici servizi.

Tutte le opere in esame si intendono assentite alle condizioni contenute nelle “*Norme tecnico costruttive per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti privati (All.1) e Capitolato speciale d'Appalto - Norme tecniche per opere stradali (All.2)*” accluse alla Delibera consiliare 31/2015.

La Dirigente

Ing. Roberta SCARDIGLI

*Documento firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs.
82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento
cartaceo e la firma autografa.*