

# Comune di Empoli

Città Metropolitana di Firenze



# PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

**Giovanni Parlanti**

Progettista

**Alessio Mantellassi**

Sindaco

**Gabriele Banchetti**

Responsabile VAS e censimento P.E.E.

**Alessandro Annunziati**

Responsabile del Procedimento

**Geo Eco Progetti**

Aspetti Geologici

**Martina Gracci**

**Valentina Acquasana**

**H.S. Ingegneria s.r.l.**

**Simone Pozzolini**

**Elia Degli Innocenti**

Aspetti Idraulici

**Monica Salvadori**

Settore IV – Gestione del Territorio

**Romina Falaschi**

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

**Emanuele Bechelli**

Collaborazione al progetto e PEBA

**Chiara Balducci**

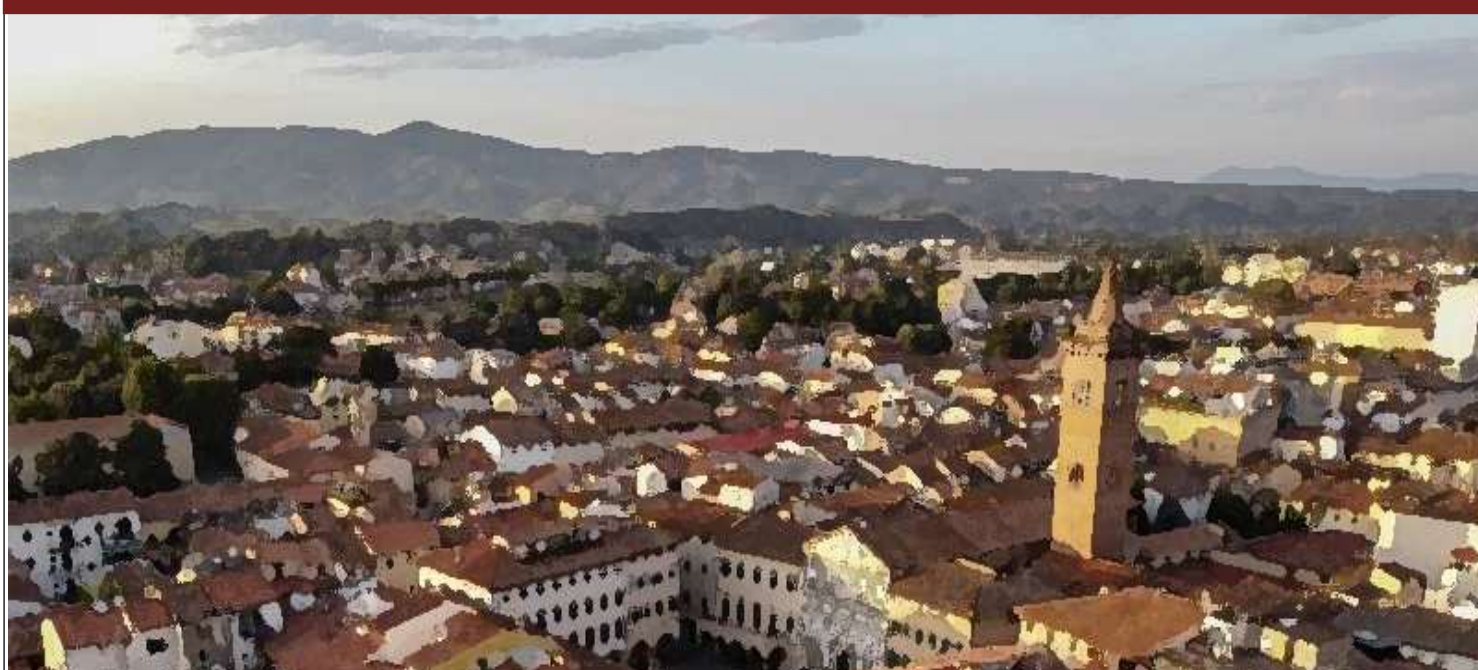
Elaborazione grafica e GIS

**RELAZIONE FINALE DEL GARANTE**

**Studio Gracili Associato**

Consulenza legale

**FEBBRAIO 2026**



## Sommario

**PREMESSA..... 2**

**IL DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE DELLE OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI**

**PERVENUTI..... 4**

## PREMESSA

Con la deliberazione n. 74 del 18.09.2025, il Consiglio Comunale ha provveduto ad approvare il documento di controdeduzione alle osservazioni/contributi pervenuti al Piano Operativo Comunale adottato e, contestualmente, ad adottare nuove previsioni in conseguenza dell'accoglimento di alcune osservazioni e di nuovi indirizzi formulati dalla stessa A.C. Le modifiche sostanziali che sono state oggetto di adozione/riadozione sono le seguenti:

	Previsioni	Proposta	Adozione	Conferenza di copianificazione	Apposizione di vincolo preordinato all'esproprio
1	ID*3.3 – AVANE	Proposta di STRALCIO	SI	NO	NO
2	ID3.5 – PAGNANA – Via Nuova di Pagnana	Inserimento di NUOVA SCHEDA	SI	NO	NO
3	ID3.6 – TERRAFINO – Via di Bronciana	Inserimento di NUOVA SCHEDA	SI	NO	NO
4	ID3.7 – TERRAFINO – Via di Maggio	Inserimento di NUOVA SCHEDA	SI	NO	NO
5	PUC3.3 – TERRAFINO – Via del Castelluccio	Inserimento di NUOVA SCHEDA	SI	NO	NO
6	PUA_AT*3.3 e PUA_AT*3.5 TERRAFINO – Via Livornese	Proposta di MODIFICA della scheda norma con inserimento di due NUOVE SCHEDE NORMA, in sostituzione di quella adottata.	SI	SI	NO
7	OP*3.3 – PAGNANA – S.P. 11 Via Lucchese (nuovo gattile)	Inserimento di NUOVA SCHEDA	SI	SI	NO
8	PUA_RQ5.2 – VILLANOVA – Via S. Donato in Poggio	Inserimento di NUOVA SCHEDA	SI	NO	NO
9	ID*6.4 – CORNIOLA – Via Sottopoggio	Si propone lo STRALCIO della scheda OP*6.1 e l'inserimento di NUOVA SCHEDA (ID*6.4)	SI	SI	SI
10	ID*6.5 – VILLANOVA – Via Piovola	Inserimento di NUOVA SCHEDA	SI	SI	NO
11	ID*6.6 – VILLANOVA – Via Piovola	Inserimento di NUOVA SCHEDA	SI	SI	NO
12	ID7.6 – EMPOLI – Via di Pratovecchio	Inserimento di NUOVA SCHEDA	SI	NO	NO
13	PUC7.7 – EMPOLI – Via di Pratovecchio	Se ne propone lo STRALCIO e l'inserimento di nuova previsione a parco	SI	NO	SI

14	<b>PUC 7.8 – EMPOLI – Via di Pratovecchio</b>	Se ne propone la MODIFICA	SI	NO	NO
15	<b>PUA_AT*7.4 – EMPOLI – Via Falcone e Borsellino</b>	Se ne propone la MODIFICA	SI	SI	NO
16	<b>PUA-RQ 7.4 – EMPOLI – Montevivo</b>	Se ne propone la MODIFICA	SI	NO	NO
17	<b>PUA-RQ 7.5 – EMPOLI – Viaccia</b>	Inserimento di NUOVA SCHEDA	SI	NO	NO
18	<b>OP*8.3 – TINAIA – Via del Piano della Tinaia</b>	Inserimento di NUOVA SCHEDA	SI	SI	SI
19	<b>Zone D5/DL – loc. Carraia</b>	Inserimento nuova previsione	SI	NO	NO
20	<b>Nuovi parcheggi pubblici in Via Bastia S. Fiora e Via Livornese</b>	Inserimento nuove previsioni PP2	SI	NO	SI
21	<b>E.Va – Torre di Montepaldi</b>	Nuova Classificazione di edificio	SI	NO	NO
22	<b>Nuova viabilità di raccordo con il polo scolastico e ampliamento del polo</b>	Inserimento di nuova previsione	SI	NO	SI
23	<b>AT7.1 – EMPOLI – Via Serravalle a San Martino</b>	Se ne propone la MODIFICA	SI	NO	NO

Le modifiche sostanziali sopra richiamate hanno richiesto:

- una nuova pubblicazione sul Burt dell’avviso di adozione e riadozione, per garantire la massima trasparenza, nonché il diritto al “contraddittorio” ai cittadini direttamente interessati dalle modifiche, con facoltà di presentare osservazioni;
- la trasmissione all’Autorità Competente (Città metropolitana di Firenze) di una integrazione al Rapporto Ambientale, con riferimento alle nuove o diverse previsioni, al fine di espletare gli adempimenti di cui agli artt. 25 e ss della LRT 10/2010;
- delle valutazioni in merito alla pericolosità geologica ed idraulica delle aree. A tal proposito, si è provveduto a trasmettere alla Regione Toscana - ufficio del Genio Civile, tutta la documentazione relativa, ad integrazione del deposito n. 3826 del 9.04.2024;

Per quanto sopra riportato, tutta la documentazione è stata trasmessa, con note del 20.10.2025, prot. n. 79111 e 79127 e del 21.10.2025, prot. n. 79361, in adempimento a quanto previsto dall’art. 19 comma 1 della LRT 65/2014, ai soggetti istituzionali di cui all’art. 8, comma 1 della LRT 65/2014 e ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati con la deliberazione di Giunta Comunale n. 213 del 24.11.2021.

L’avviso di adozione relativo alle nuove previsioni è stato pubblicato, ai sensi dell’art. 19, comma 2, della Legge Regionale n. 65/2014 e s.m.i. e dell’art. 25, comma 1, della Legge Regionale n. 10/2010 e s.m.i., sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 44, Parte II, in data 29.10.2025.

La delibera di adozione, con i relativi allegati, è stata depositata presso il servizio urbanistica, nonché pubblicata sul sito web del Comune di Empoli e sul sito della Città Metropolitana di Firenze, quale Autorità competente in materia di VAS, per 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT del relativo avviso, per prenderne visione e presentare osservazioni, così come previsto dall'art. 19 della Legge Regionale n. 65/2014 e dall'art. 25 della Legge Regionale n. 10/2010 e s.m.i..

In data 29.12.2025 è scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni alle previsioni adottate;

## **IL DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE DELLE OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI PERVENUTI.**

Dal 29 ottobre al 29 dicembre 2025 chiunque ha potuto formulare osservazioni in merito alle previsioni adottate con la deliberazione n. 74 del 18.09.2025.

Nel periodo previsto per la presentazione delle osservazioni sono pervenute:

- n. **17** osservazioni da parte di soggetti privati
- n. **1** contributo da Ente in merito al procedimento urbanistico;
- n. **3** contributi da Enti in merito al procedimento di VAS;

Il Servizio Urbanistica, unitamente al gruppo di progettazione incaricato, ha provveduto all'istruttoria dell'osservazioni e alla valutazione dei contributi pervenuti dagli enti, distinguendoli nel seguente modo:

- osservazioni al procedimento urbanistico da parte di soggetti privati;
- contributi e osservazioni degli Enti al procedimento urbanistico;
- contributi e osservazioni degli Enti e dei soggetti privati in merito al procedimento di VAS;

In merito alla procedura di VAS, tutte le osservazioni e i contributi pervenuti relativi a tale procedimento sono stati trasmessi, in data 30.12.2025 con prot. n. 97549, in applicazione dei disposti di cui all'art.26 della LRT 10/2010, all'Autorità Competente, al fine di consentire alla stessa di svolgere le attività tecnico istruttorie e le relative valutazioni, comprese le controdeduzioni, ed esprimere il proprio parere motivato.

In data 23 gennaio 2026, con prot. 4750, la Città Metropolitana di Firenze ha trasmesso parere favorevole, ai sensi dell'art. 26 Legge Regionale n.10/2010 e s.m.i., circa la conclusione del procedimento di VAS relativo al POC (atto dirigenziale n. 182 del 22.01.2026).

Con riferimento alla procedura di VAS, i contributi pervenuti sono stati controdedotti dall'Autorità Competente in materia di VAS e sintetizzati nel parere favorevole sopra richiamato.

Vengono sottoposti alla valutazione e approvazione del consiglio comunale i soli contributi pervenuti nell'ambito del procedimento di VAS che, in base alle risultanze dell'attività istruttoria condotta dall'Autorità competente e al parere motivato dalla stessa espresso, comportano una modifica delle tavole e delle NTA del Piano Operativo Comunale.

In merito alla procedura urbanistica, per ciascuna osservazione e contributo, l'ufficio ha elaborato una sintesi dei contenuti e la relativa controdeduzione. In considerazione della complessità e varietà di alcuni temi trattati, al fine di facilitarne la valutazione, l'ufficio, come metodologia di lavoro, ha scelto di scomporre alcune osservazioni/contributi più complessi in più "punti – osservazione".

Nella formulazione delle controdeduzioni tecniche e dei pareri espressi circa il non accoglimento, l'accoglimento o il parziale accoglimento sono stati seguiti i seguenti criteri:

- la proposta finale dell'ufficio relativa a ciascuna osservazione/contributo rappresenta una valutazione sostanziale dei pareri espressi per ciascun punto osservazione, ove presenti;
- il criterio utilizzato per la proposta finale relativa all'osservazione/contributo è il seguente: la presenza anche di un solo punto osservazione parzialmente accolto o respinto rende la proposta finale "di parziale accoglimento".

L'elenco delle osservazioni/contributi pervenuti è riportato nell'allegato "A" e il documento contenente la controdeduzione formulata dall'ufficio in merito ad ogni singola osservazione e contributo è allegato alla deliberazione sotto la lettera "B".

In qualità di garante sarà mio compito promuovere attività di informazione fino all'approvazione del piano.

Con l'accoglimento o il parziale accoglimento di parte delle osservazioni/contributi presentati, l'ufficio va a proporre al Consiglio Comunale la modifica dei seguenti elaborati del piano:

- *Allegato B - Schede Norma (Soprapposto e Modificato);*
- *Allegato D – Dimensionamento e verifica standard;*
- *Allegato E - Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio;*
- *Tavole n. 2.1 e 2.2 - Disciplina del territorio rurale;*
- *Norme Tecniche di Attuazione (estratto dell'art. 61.3);*

Le modifiche sono frutto dell'accoglimento totale o parziale di:

- indirizzi formulati da privati in accordo con l'A.C. in merito alla procedura espropriativa finalizzata alla realizzazione di un'opera pubblica;
- richieste formulate dai privati per venire incontro ad esigenze produttive;
- richieste formulate dai privati per consentire il recupero di immobili o una migliore trasformazione di aree edificabili;
- contributi formulati da enti in un'ottica di collaborazione interistituzionale

In qualità di garante sarà mio compito promuovere attività di informazione fino all'approvazione del piano.

Garante dell'informazione e della partecipazione  
Dott.ssa Romina Falaschi