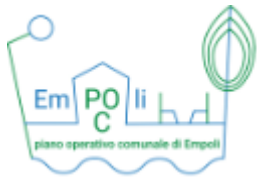


Comune di Empoli

Città Metropolitana di Firenze



PIANO OPERATIVO

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

Giovanni Parlanti

Progettista

Alessio Mantellasi

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

Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto e PEBA

Romina Falaschi

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Chiara Balducci

Elaborazione grafica e GIS

Studio Gracili Associato

Consulenza legale

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Febbraio 2026



PREMESSA

La presente relazione insieme alla Relazione del Garante dell'informazione e della partecipazione costituisce allegato all'atto da approvare ai sensi degli artt. 19 e 95 della Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014 "Norme per il Governo del Territorio".

Questo documento è redatto in merito al procedimento di formazione del Piano Operativo Comunale.

La presente relazione, tenuto anche conto degli ambiti applicativi dell'art. 18 della l.r. n. 65/2014, viene redatta al fine di descrivere le azioni svolte dal responsabile del procedimento, finalizzate:

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, tra cui la l.r. n. 65/2014;
- a verificare i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni, e di coerenza interna con il Piano Strutturale Intercomunale;
- ad accertare il rispetto delle disposizioni del Titolo V della l.r. n. 65/2014 e del regolamento di attuazione d.p.g.r. 32/R/2017;
- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione del procedimento, assicurando l'acquisizione degli eventuali pareri richiesti dalla legge;

La presente relazione contiene:

DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA.....	2
ESITO DEL PROCESSO ISTRUTTORIO DEI CONTRIBUTI E DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTI.....	2
ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO OPERATIVO COMUNALE.....	5
CONTRIBUTI DA PARTE DEGLI ENTI	5
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	5
L'INFORMAZIONE E LA PARTECIPAZIONE	6
ADEMPIMENTI PER L'APPROVAZIONE.....	6
ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ' E COERENZA.....	7

DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA

Con Del. di G.C. n. 213 del 24.11.2021 è stato dato avvio al procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo Comunale (di seguito anche PO) ai sensi dell'art.17 della l.r. n. 65/2014, coerentemente con le linee programmatiche di mandato e con gli obiettivi strategici e operativi prefissati dall'Ente in materia di urbanistica ed edilizia. Contestualmente sono state avviate la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'articolo 14 della l.r. n. 65/2014 e s.m.i. e della l.r. n. 10/2010 e la procedura di conformazione del nuovo Piano Operativo al PIT/PPR, prevista dall'art. 31 della l.r. n. 65/2014, ai sensi del primo comma dell'art. 21 della "Disciplina di PIT/PPR";

Inoltre con Del. di C.C. n. 32 del 09.04.2024, il Piano Operativo è stato adottato ai sensi degli artt. 19 e 95 della l.r.65/2014.

A partire dalla data di pubblicazione sul BURT del 29.05.2024 dell'avviso di adozione ha avuto avvio il periodo delle osservazioni per i successivi 60giorni. Con successiva delibera di Giunta comunale n. 137 del 23.07.2024, l'amministrazione ha disposto la proroga del termine finale per la presentazione delle osservazioni al Piano Operativo Comunale, originariamente fissato al 29.07.2024, posticipandolo al 30.09.2024.

Contestualmente all'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute, con Del. di C.C. n. 74 del 18.09.2025, sono state adottate o riadottate alcune modifiche sostanziali relative a previsioni puntuali.

A partire dalla data di pubblicazione sul BURT del 29.10.2025 dell'avviso di adozione/riadozione, ha avuto avvio il periodo delle osservazioni per i successivi 60 giorni. In data 29.12.2025 è scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni alle previsioni adottate/riadottate.

ESITO DEL PROCESSO ISTRUTTORIO DEI CONTRIBUTI E DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTI

A seguito dell'adozione o riadozione delle modifiche sostanziali relative a previsioni puntuali del Piano Operativo, sono pervenute un totale di n. 21 tra osservazioni e contributi, di cui:

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

L'ufficio, 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 degli Enti al procedimento urbanistico;
- contributi degli Enti in merito al procedimento di VAS;

Le previsioni oggetto di adozione/riadozione sono riassunte nel seguente schema:

	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 I 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

Piano Operativo Comune di Empoli [Città Metropolitana di Firenze]

13	PUC7.7 – EMPOLI – Via di Pratovecchio	Se ne propone lo STRALCIO e l’inserimento di nuova previsione a parco	SI	NO	SI
14	PUC 7.8 – EMPOLI – Via di Pratovecchio	Se ne propone la MODIFICA	SI	NO	NO
15	PUA_AT*7.4 – EMPOLI – Via Falcone e Borsellino	Se ne propone la MODIFICA	SI	SI	NO
16	PUA-RQ 7.4 – EMPOLI Montevivo	Se ne propone la MODIFICA	SI	NO	NO
17	PUA-RQ 7.5 – EMPOLI – Viaccia	Inserimento di NUOVA SCHEDA	SI	NO	NO
18	OP*8.3 – TINAIA – Via del Piano della Tinaia	Inserimento di NUOVA SCHEDA	SI	SI	SI
19	Zone D5/DL – loc. Carraia	Inserimento nuova previsione	SI	NO	NO
20	Nuovi parcheggi pubblici in Via Bastia S. Fiora e Via Livornese	Inserimento nuove previsioni PP2	SI	NO	SI
21	E.Va – Torre di Montepaldi	Nuova Classificazione di edificio	SI	NO	NO
22	Nuova viabilità di raccordo con il polo scolastico e ampliamento del polo	Inserimento di nuova previsione	SI	NO	SI
23	AT7.1 – EMPOLI – Via Serravalle a San Martino	Se ne propone la MODIFICA	SI	NO	NO

L’esame delle osservazioni si è basato sui seguenti criteri di carattere generale:

- salvaguardare la coerenza con il PSICT;
- salvaguardare la coerenza fra gli obiettivi e gli specifici contenuti strategici e normativi del PO;
- specifiche modifiche di dettaglio volte al perfezionamento degli elaborati;
- correggere eventuali refusi o errori, segnalati dai singoli osservanti o emersi nel lavoro di controllo degli elaborati del piano effettuato dagli uffici tecnici comunali.
- coerenza rispetto alle condizioni di pericolosità e di fattibilità idraulica, idrogeologica, geologica e sismica
- l’attinenza dell’osservazione alle previsioni oggetto di riadozione o nuova adozione, quale oggetto specifico della Del. C.C. n. 74 del 18/9/2025 e di questa fase di presentazione delle osservazioni.

Piano Operativo Comune di Empoli [Città Metropolitana di Firenze]

Il documento di controdeduzioni allegato alla delibera contiene i contributi e le osservazioni pervenute; per ciascuna è riportata la sintesi dell'osservazione, le controdeduzioni, gli eventuali estratti degli elaborati cartografici modificati, la proposta complessiva dell'ufficio di accoglimento, parziale accoglimento o non accoglimento e l'elenco degli elaborati eventualmente modificati. Le osservazioni complesse sono suddivise per punti osservazione e per ciascun punto è riportata la controdeduzione e la relativa proposta di accoglimento, parziale accoglimento o non accoglimento.

ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Il Piano Operativo è costituito da elaborati in parte rimasti invariati a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni (che non verranno allegati alla delibera di approvazione delle controdeduzioni) e in parte modificati (ed opportunamente segnalati e allegati).

CONTRIBUTI DA PARTE DEGLI ENTI

Gli Enti che hanno contribuito alla trasmissione di contributi al procedimento urbanistico sono i seguenti:

- Regione Toscana – Settori Vari, in data 23/12/2025 prot. 96685;

Gli Enti che hanno contribuito alla trasmissione di contributi al procedimento di VAS sono i seguenti:

- SNAM, in data 30/10/2025 prot. 82395;

- ARPAT, in data 17/12/2025 prot. 94716;

- AIT, in data 23/12/2025 prot. 96686.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La formazione del Piano Operativo Comunale è stata parallelamente soggetta al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla L.R. 10/2010.

Ai sensi dell'art. 17 c. 2 della L.R. 65/2014 l'avvio del procedimento di formazione degli atti di governo del territorio soggetti a VAS, come il caso in specie, è effettuato contemporaneamente all'invio del documento preliminare di cui all'art. 23 c. 2 della medesima L.R. 10/2010, contenente l'indicazione sui possibili effetti ambientali significativi e i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

Successivamente il rapporto ambientale è stato trasmesso, unitamente agli elaborati allegati alla delibera di

Piano Operativo Comune di Empoli [Città Metropolitana di Firenze]

adozione, all'autorità competente, ovvero la Città Metropolitana di Firenze, oltre ai soggetti istituzionali competenti (SCA) indicati nella deliberazione di avvio del procedimento. Con Atto Dirigenziale n. 2824 del 08/11/2024 la Città Metropolitana di Firenze ha espresso il proprio parere motivato trasmettendolo in data 11/11/2024 con prot. 87494.

A seguito della delibera di adozione/riadozione di alcune previsioni puntuali, si è provveduto a trasmettere alla Città Metropolitana di Firenze, oltre ai soggetti istituzionali competenti (SCA) gli elaborati allegati alla delibera (comprensivi di integrazione al Rapporto Ambientale di VAS). In data 30/12/2025 si è provveduto a trasmettere tutti i contributi pervenuti in merito alla procedura di VAS alla Città Metropolitana di Firenze, quale Autorità competente, in applicazione dei disposti di cui all'art.26 della L.R. 10/2010, 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. Con Atto Dirigenziale n. 182 del 22/01/2026 la Città Metropolitana di Firenze ha espresso il proprio parere motivato trasmettendolo in data 23/01/2026 con prot. 4750.

All'interno della Delibera di approvazione delle controdeduzioni in riferimento alle adozioni/riadozioni si prende atto delle risultanze di tale parere e si modifica la documentazione urbanistica ove sono affrontate tematiche non strettamente legate ad aspetti ambientali e ritenute accoglibili.

Le modifiche al Rapporto Ambientale di Vase ai suoi allegati, derivanti dal Parere Motivato, verranno redatte in fase di approvazione definitiva dello strumento urbanistico, contestualmente alla redazione della Sintesi non tecnica.

L'INFORMAZIONE E LA PARTECIPAZIONE

La formazione del Piano Operativo è stata costantemente associata, in ottemperanza alla legislazione regionale vigente, all'ascolto, alla partecipazione, alla consultazione e al coinvolgimento della comunità. Con l'atto di avvio del procedimento le Amministrazioni Comunali hanno approvato anche il programma delle attività di informazione e partecipazione, finalizzato alla comprensione del ruolo dello strumento sul territorio e alla raccolta dei contributi di tutti i soggetti interessati alla formazione del Piano Operativo.

Le varie fasi del percorso partecipativo sono ampiamente descritte nel Rapporto predisposto dal Garante dell'Informazione e della Partecipazione, redatto ai sensi dell'art. 38 della L.R. 65/2014, allegato alla proposta di deliberazione, al quale si rimanda integralmente per la puntuale descrizione.

ADEMPIMENTI PER L'APPROVAZIONE

Piano Operativo Comune di Empoli [Città Metropolitana di Firenze]

Una volta approvate le controdeduzioni, in riferimento alle adozioni/riadozioni, da parte del Consiglio Comunale, gli elaborati modificati verranno inviati alla Regione Toscana con la richiesta di convocazione della Conferenza paesaggistica, quale documentazione integrativa rispetto alla precedente già trasmessa, per proseguire l'iter di conformazione al PIT-PPR del Piano Operativo.

Pertanto, è opportuno specificare che gli elaborati costitutivi del Piano Operativo potranno essere ulteriormente perfezionati e/o modificati sulla base delle indicazioni/prescrizioni formulate in sede di Conferenza Paesaggistica. A seguito dell'avvenuto espletamento di questa fase procedurale si potrà procedere all'approvazione definitiva del Piano Operativo.

Empoli, 26/02/2026

Il Responsabile del Procedimento

(Ing. Alessandro Annunziati)

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA

Il sottoscritto Ing. Alessandro Annunziati, in qualità di "Responsabile del Procedimento" della procedura di redazione del Piano Operativo Comunale ai sensi degli artt. 19 e 95 della l.r. 65/2014 e s.m.i.;

DATO ATTO CHE:

- il Comune di Empoli è dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera CC n. 43 del 30/03/2000, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 03/05/2000;
- con Delibera C.C. n. 72 del 04/11/2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale ed il 2° Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, divenuti efficaci con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24/12/2013;
- con Delibera G.C. n. 185 del 12.11.2018 è stato dato avvio al procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale tra i Comuni di Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Empoli, Montelupo Fiorentino e Vinci, con Comune capofila Empoli;

Piano Operativo Comune di Empoli [Città Metropolitana di Firenze]

- con Delibera G.C. n. 213 del 24/11/2021 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/2014;
- con Delibera C.C. n. 95 del 18.12.2023 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale;
- con Delibera C.C. 32 del 09.04.2024 è stato adottato il Piano Operativo ai sensi degli artt. 19 e 23 della LRT 65/2014;
- con Delibera C.C. 3 del 20.02.2025 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni e ai contributi pervenuti per il Piano Strutturale Intercomunale;
- con Delibera C.C. 74 del 18.09.2025 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni e ai contributi pervenuti per il Piano Operativo e contestualmente adottate o riadottate modifiche sostanziali di previsioni puntuali;
- non si ravvisano contrasti con le disposizioni degli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- la documentazione a corredo del Piano Operativo è completa per sottoporla agli organi competenti per l'approvazione delle controdeduzioni alle previsioni adottate/riadottate di alcune modifiche sostanziali;
- la documentazione prodotta per l'approvazione delle controdeduzioni alle previsioni adottate/riadottate è coerente con la precedente già approvata con Del. C.C. n. 74 del 18.09.2025;
- il Piano Operativo è coerente al Piano Strutturale intercomunale adottato;
- il procedimento previsto per l'approvazione del Piano Operativo è quello previsto dell'art. 19 della l.r. 65/2014.

VISTA la documentazione urbanistica predisposta e la completezza degli atti;

ATTESTA E CERTIFICA

- **che il procedimento si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;**
- **che risulta verificata la coerenza della proposta con gli altri atti di Governo del Territorio di riferimento, come risulta dalla Relazione allegata.**

Empoli, 26/02/2026

Il Responsabile del Procedimento

(Ing. Alessandro Annunziati)