

Variante al Regolamento Urbanistico per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014



Arch. Giovanni Parlanti
Progettista

Arch. Gabriele Banchetti
Responsabile VAS

Pian. Emanuele Bechelli
Collaborazione al progetto

Pian. Manuela Fontanive
Elaborazione grafica e GIS

GEOPROGETTI Studio Associato
Geol. Emilio Pistilli
Studi geologici

H.S. Ingegneria srl
Ing. Simone Pozzolini
Studi idraulici

Brenda Barnini
Sindaco

Fabio Barsottini
*Assessore all'Urbanistica –
Edilizia privata – Lavori Pubblici*

Ing. Alessandro Annunziati
Responsabile del procedimento

Arch. Chiara Lotti
Arch. Patrizia Spini
*Collaborazione tecnica
Settore III – Politiche Territoriali*

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

**Sintesi delle osservazioni presentate
e proposte di controdeduzioni**

Novembre 2019



A seguito dell'adozione della Variante semplificata al R.U. (Variante al Regolamento Urbanistico per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014), avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 30.07.2019, sono pervenute alle Amministrazioni Comunali:

- n. 15 osservazioni e 1 contributo al procedimento Urbanistico ed espropriativo;
- n.1 osservazione al procedimento Urbanistico ed espropriativo pervenuta oltre i termini previsti per la presentazione delle Osservazioni;
- n. 4 pareri degli Enti previsti per legge in merito al procedimento di VAS.

Per ciascuna delle osservazione, contributi o pareri, è stato espresso una disanima riportata nelle schede del presente documento, insieme ai seguenti elementi che illustrano l'osservazione:

- Numero d'ordine dell'osservazione;
- Data di presentazione;
- Numero di protocollo;
- Nome/denominazione dei soggetti osservanti;
- Contenuto dell'osservazione;

Nel caso l'osservazione ponga più quesiti, essi sono stati distinti per consentire risposte specifiche a ciascuna richiesta.

Conclude la proposta di controdeduzione del progettista, con la valutazione sulla possibilità di accogliere o meno l'osservazione ed in alcuni casi anche solo parzialmente. Se previsto, sono stati inoltre riportati gli estratti cartografici relativi alle modifiche effettuate.

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

- salvaguardare la coerenza fra gli obiettivi e gli specifici contenuti strategici e normativi della Variante al RU;
- specifiche modifiche di dettaglio volte al perfezionamento delle Schede Norma oggetto di Variante;
- correggere eventuali refusi o errori, segnalati dai singoli osservanti o emersi nel lavoro di controllo degli elaborati della Variante effettuato dall'Ufficio tecnico comunale.

Osservazioni presentate entro il 6 ottobre 2019 (proc. Urbanistico ed espropriativo)			
Ordine	Prot. N°	del	Intestatario
1	61632	04/09/2019	Azienda Agricola Sassetti Sandro
2	61873	04/09/2019	Servizio Urbanistica
3	61940	05/09/2019	e-Distribuzione
4	62139	05/09/2019	Regione Toscana
5	62140	05/09/2019	Marco Pandinelli / Unicoop PUA 5.5
6	62535	05/09/2019	Remo Fontanelli/Olimpia Immobiliare PUA 6.9
7	62545	06/09/2019	Soriano Corsoni/Edilfutura SRL PUA 6.3
8	62556	06/09/2019	Soriano Corsoni/Edilfutura SRL PUA 6.3
9	62559	06/09/2019	Soriano Corsoni/Edilfutura SRL PUA 6.3
10	62766	09/09/2019	Alessandro Scappini PUA 3.2
11	62769	09/09/2019	Alessandro Scappini PUA 6.2
12	62842	09/09/2019	Carlo Alberto Peragnoli/Società Immobiliare Elsana PUA 7.3
13	62863	09/09/2019	Stefano Maltinti ed altri PUA 7.4
14	62865	09/09/2019	Franco Ciofi
15	62869	09/09/2019	Catia Ciofi
16	62871	09/09/2019	Savy Franco/Immobiliare M.C.D. PUA 9.1

Osservazioni presentate entro il 6 ottobre 2019 (proc. VAS)			
Ordine	Prot. N°	del	Intestatario
17	65296	18/09/2019	Terna
18	69925	07/10/2019	Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale
19	70243	08/10/2019	ARPAT
20	70496	08/10/2019	Alessandro Scappini per PUA 3.2

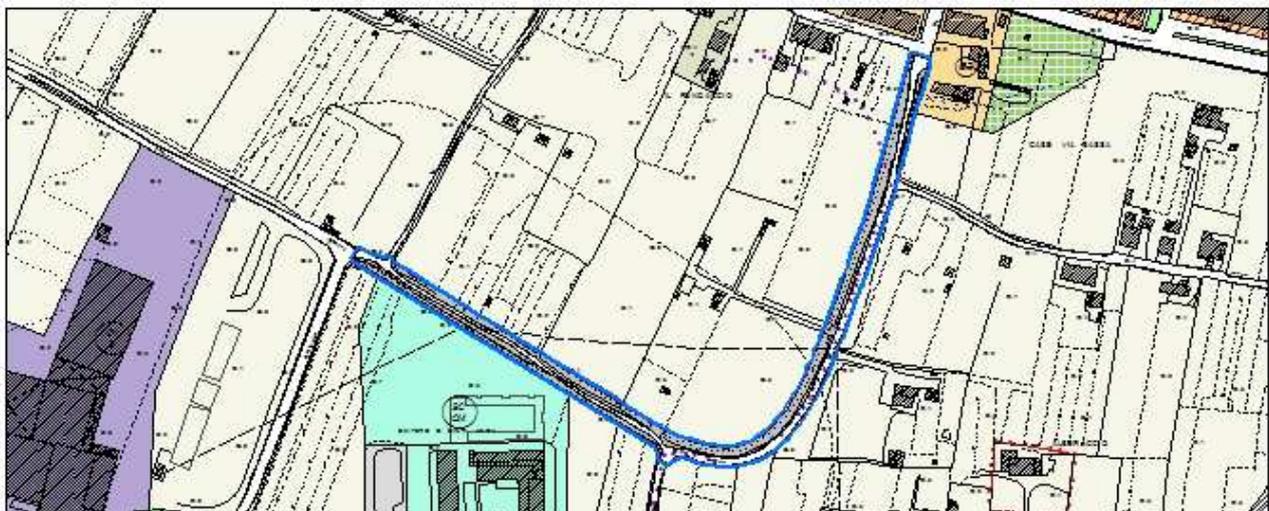
Osservazioni presentate oltre il 6 ottobre 2019 (proc. Urbanistico ed espropriativo)				
Ordine	Prot. N°	del	Intestatario	Note
21	79803	13/11/2019	Soriano Corsoni/Edilfutura SRL PUA 6.3	La seguente osservazione non viene presa in esame in quanto pervenuta oltre i termini previsti per la presentazione delle Osservazioni

Si precisa che spetta all'autorità competente in materia di VAS del comune di Empoli l'attività tecnico istruttoria delle osservazioni relative alla procedura di VAS (n. 4 in totale), pervenute a seguito della consultazione di cui all'art. 25 della LRT 10/2010 e a lei trasmesse in data 14/10/2019 prot. n. 71711.

In merito alle sopradette osservazioni e a tutta la documentazione inviata, l'autorità competente ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 26 della LRT 10/2010, mediante determinazione dirigenziale n. 3242 del 13/11/2019, allegata alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale sotto la **lettera B**.

OSSERVAZIONE N.1		
Richiedente/Prot	Individuazione	Territorio
Azienda Agricola Sasseti Sandro Prot. n. 61632 del 04/09/2019	via del Borghetto e via Lari NCT Foglio n. 6 particella 363 e 1997	Loc. Santa Maria - Avane
Sintesi dell'Osservazione	Controdeduzioni	
<p>Apposizione di vincolo preordinato all'esproprio. L'osservante richiede la ripermetrazione delle aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio, individuando, in alternativa, dei terreni prospicienti il tracciato stradale oggetto di modifica. A motivazione della richiesta, l'osservante sottolinea la presenza sul proprio terreno di una attività produttiva (azienda agricola), nonché di un fosso di scolo delle acque meteoriche. L'esproprio comporterebbe, da un lato, la necessità di ridurre le aree destinate all'attività, con conseguente minor reddito dell'azienda e, dall'altro, maggiori spese per la realizzazione dell'opera pubblica, dovute agli interventi di tombatura del fosso.</p>	<p>Con la variante in oggetto, l'A.C. ha inteso confermare i vincoli preordinati all'esproprio già apposti in sede di approvazione del II RU. La progettazione della strada non è ancora alla fase definitiva. Pertanto l'individuazione delle esatte particelle interessate dall'opera sarà formalizzata nel procedimento finalizzato all'approvazione del progetto definitivo.</p>	
<p>Esito osservazione : Pur condividendo le motivazioni addotte alla richiesta , l'osservazione è da ritenersi non accolta in questa fase del procedimento</p>	<p>Proposta Ufficio: Non accolta</p>	

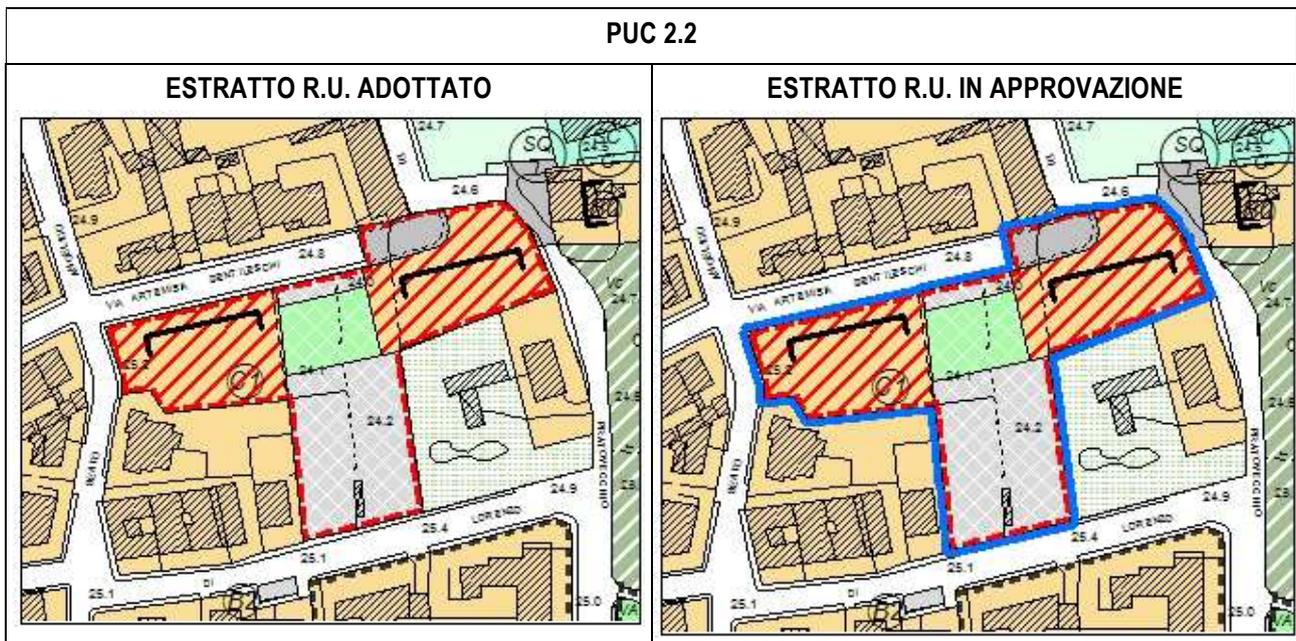
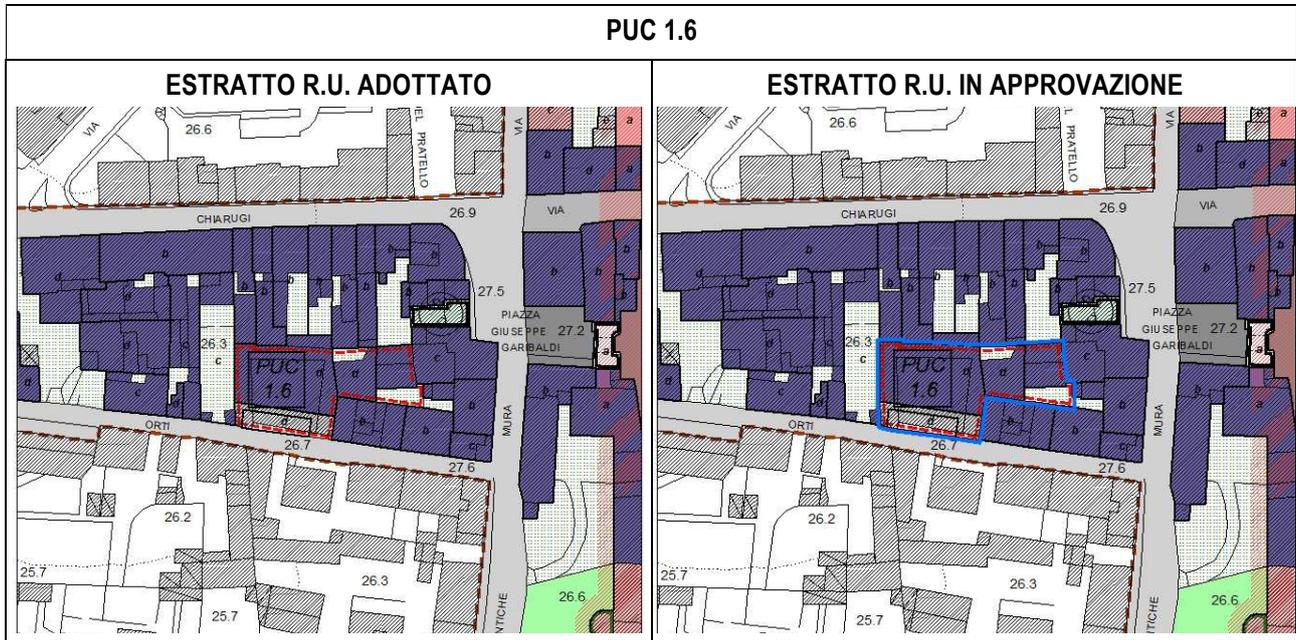
ESTRATTO R.U. IN APPROVAZIONE



OSSERVAZIONE N.2		
Richiedente/Prot	Individuazione	Territorio
Servizio urbanistica (Oss. Ufficio) Prot. n. 61873 del 04/09/2019	Generale	Generale
Sintesi dell'Osservazione:		Controdeduzioni:
1) Piani Urbanistici Convenzionati: S'invita l'amministrazione a considerare l'opportunità di inserire nella variante anche i Progetti Unitari Convenzionati ancora non convenzionati al termine di cinque anni dalla data di approvazione de RU inseriti nel perimetro del territorio urbanizzato.		Considerati i criteri generali con cui la Variante al R.U. in oggetto è stata definita, si ritiene che i Progetti Unitari Convenzionati per i quali non è ancora stata stipulata la relativa convenzione debbano necessariamente essere reiterati. Si propone pertanto di accogliere l'osservazione e di reiterare le seguenti Schede Norma che rispondono ai criteri generali della Variante: -PUC 1.6 -PUC 2.2 -PUC 2.3 Esito punto osservazione: Accolto
2) Monitoraggio e Dimensionamento: S'invita l'amministrazione a valutare l'opportunità di inserire una norma che dettagli le modalità per l'applicazione di quanto previsto dall'art. 55 dello Statuto del PS, nel caso di interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato in UTOE in cui tale capacità edificatoria risulta esaurita. Sono emersi inoltre alcuni refusi ed errori di tipo formale nella "Relazione di Monitoraggio" e nel "dimensionamento".		Considerato e valutato l'art.55 del Piano Strutturale vigente, al fine di ottimizzare e distribuire in modo organico la SUL residua tra le varie UTOE, si propone di inserire all'art.5 quater delle NTA del RU vigente uno specifico riferimento che consenta all'Ufficio con apposito provvedimento dirigenziale, di distribuire la SUL residua nei limiti indicati dal PS tra le varie UTOE ed a seguito del monitoraggio previsto dal RU stesso. Vengono inoltre corretti e modificati i refusi indicati Esito punto osservazione: Accolto
3) PUA 9.1: Si chiede di riconsiderare la natura dello zoning (suddivisione grafica delle diverse zone urbanistiche all' interno della perimetrazione del PUA), ovvero che tale suddivisione sia da intendersi di natura indicativa e non conformativa, in modo la successiva progettazione urbanistica attuativa possa raccordarsi a quanto contenuto nel Verbale sopracitato, fermo restando il rispetto delle quantità contenute nella scheda norma allegata al PUA 9.1.		Valutata l'osservazione congiuntamente alla n.4 ed alla n.16, analizzati gli esiti della conferenza paesaggistica svoltasi ai sensi dell'art.23 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, si ritiene che la scheda norma PUA 9.1, debba contenere un apposito riferimento che consideri la suddivisione dello zoning della scheda stessa non conformativo ma esclusivamente indicativo, in modo che il Piano Attuativo che verrà eventualmente presentato, possa raccordarsi con le indicazioni della successiva Conferenza paesaggistica, senza la necessità di ulteriore variante al R.U. Esito punto osservazione: Accolto
Modifiche apportate: Zoning, modifica scheda norma e modifica NTA del RU		
Esito osservazione :		Proposta Ufficio:

Con le motivazioni e precisazioni di cui sopra, **Accolta**
l'osservazione è da ritenersi accolta

OSS. 2.1



PUC 2.3

ESTRATTO R.U. ADOTTATO



ESTRATTO R.U. IN APPROVAZIONE



OSS. 2.3

PUA 9.1

ESTRATTO R.U. ADOTTATO

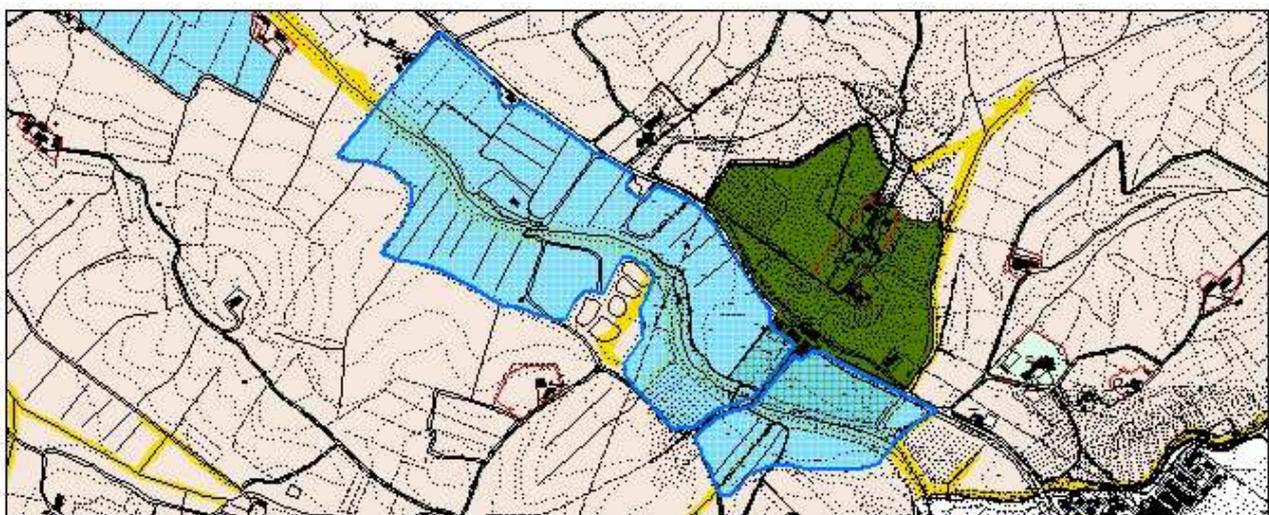


ESTRATTO R.U. IN APPROVAZIONE



OSSERVAZIONE N.3		
Richiedente/Prot	Individuazione	Territorio
E-Distribuzione prot. n. 611940 del 05/09/2019	F. n. 58 particella n. 128	Loc. Martignana
Sintesi dell'Osservazione:	Controdeduzioni:	
<p>Apposizione di vincolo preordinato all'esproprio.</p> <p>E - Distribuzione, più che formulare una vera e propria osservazione, intende segnalare la presenza, all'interno della particella individuata, di una cabina elettrica e, in prospicenza dei terreni interessati dall'opera, la presenza di elettrodotti di media tensione, il cui tracciato non è modificabile.</p> <p>La segnalazione è finalizzata, da un lato, a sottolineare la necessità dello spostamento della cabina elettrica, dall'altro a sottolineare il potenziale pericolo per gli addetti ai lavori, al momento della realizzazione dell'opera, con conseguenti responsabilità a carico della amministrazione.</p>	<p>Con la variante in oggetto, l'A.C. ha inteso confermare i vincoli preordinati all'esproprio già apposti in sede di approvazione del II RU.</p> <p>La realizzazione delle casse di espansione è di competenza del Consorzio Medio Valdarno che ha predisposto il progetto preliminare. E' in fase di definizione il progetto definitivo.</p> <p>La segnalazione effettuata da E -Distribuzione verrà inoltrata di conseguenza al Consorzio Medio Valdarno, che ne dovrà tenere di conto sia nella elaborazione del progetto definitivo che nelle successive fasi di realizzazione dell'opera.</p>	
Esito osservazione : Con le motivazioni e precisazioni di cui sopra, l'osservazione è da ritenersi accolta	Proposta Ufficio: Accolta	

ESTRATTO R.U. IN APPROVAZIONE



OSSERVAZIONE N.4		
Richiedente/Prot	Individuazione	Territorio
REGIONE TOSCANA /prot. 621339 Del 05/09/2019	Generale	Generale
Sintesi dell'Osservazione:	Controdeduzioni:	
1) <u>Settore Pianificazione del Territorio</u> Si chiede che nella scheda PUA 9.1 si tenga conto degli esiti e delle prescrizioni della conferenza paesaggistica del 28/11/2018 relativa al Piano Attuativo	Valutata l'osservazione congiuntamente alla n.3 ed alla n.16, analizzati gli esiti della conferenza paesaggistica svoltasi ai sensi dell'art.23 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, si ritiene che la scheda norma PUA 9.1, debba contenere un apposito riferimento che consideri la suddivisione dello zoning della scheda stessa non conformativo ma esclusivamente indicativo, in modo che il Piano Attuativo che verrà eventualmente presentato, possa raccordarsi con le indicazioni della successiva Conferenza paesaggistica, senza la necessità di ulteriore variante al R.U.	
	Esito punto osservazione: Accolto	
2) <u>Settore Pianificazione e controlli in materia di cave</u> Si chiede di verificare la coerenza tra i contenuti della variante e le misure di salvaguardia di cui all'art.39 della norme tecniche della disciplina di piano del PRC adottato	2) Come esplicitato nel contributo del Settore Pianificazione e controlli in materia di cave, nel territorio comunale di Empoli il PRC adottato ha individuato due <i>giacimenti</i> e un <i>giacimento potenziale</i> ; inoltre non sono presenti <i>siti di reperimento dei M.O.S. (Materiale Ornamentale Storico)</i> . Le aree oggetto di Variante al R.U. non interferiscono con i perimetri individuati dal PRC e pertanto si ritiene che la Variante al R.U. sia coerente con l'art. 39 delle Norme Tecniche del PRC. Il recepimento delle previsioni di PRC sarà effettuato nell'ambito delle prossime fasi della pianificazione comunale (PSI e PO).	
	Esito punto osservazione: Accolto	
3) <u>Settore Servizi pubblici locali energia e inquinamenti</u> 3a) <i>Componente atmosfera</i> Richiede di valutare la variante alla luce del PRQA 3b) <i>Componente energia</i> Vengono fornite indicazioni generali di carattere normativo 3c) <i>Componente rumore</i> Si richiama la necessità di adeguamento del PCCA 3d) <i>Componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti</i>	3a) La variante al Regolamento Urbanistico è stata valutata alla luce degli obiettivi del PRQA. Il PRQA individua degli obiettivi specifici quali: - Ridurre le emissioni di ossidi di azoto NO _x nelle aree di superamento NO ₂ : la centralina mobile AUTOAB-FI-Montelupo-Asia, riconosciuta rappresentativa per Empoli, non ha rilevato, nel periodo di funzionamento, superamenti di valore limite di 200 µg/m ³ (max orario); - Ridurre le emissioni di materiale particolato fine primario nelle aree di superamento PM10: la centralina mobile AUTOAB-FI-Montelupo-Asia, riconosciuta rappresentativa per Empoli, non ha rilevato, nel periodo di funzionamento, superamenti di valore limite di 50 µg/m ³ (come media giornaliera). Tuttavia, il RA ha	

Si richiamano le normative in materia
3e) *Componente rifiuti*
Si richiamano le normative in materia
3f) *Componente risorse idriche*
Si richiamano le normative in materia

inserito delle prescrizioni con l'obiettivo di ridurre per quanto possibile gli effetti negativi derivanti dall'attuazione delle previsioni.

- Ridurre le emissioni dei precursori di PM10 sull'intero territorio regionale: la riduzione di tali emissioni non è direttamente applicabile alla presente variante al RU. La riduzione dei precursori di PM10 avviene attraverso sia la promozione di azioni legate al rinnovo dei veicoli commerciali pesanti e leggeri con veicoli a ridotte emissioni che alla sostituzione/controllo degli impianti a biomassa (camini e stufe).
- Ridurre le emissioni dei precursori di ozono O₃ sull'intero territorio regionale: la riduzione di tali emissioni non è direttamente applicabile alla presente variante al RU. La riduzione dei precursori di ozono (essenzialmente ossidi di azoto e COV) avviene attraverso la promozione legata all'uso di veicoli a ridotte emissioni ed utilizzando prodotti privi o poveri di solventi
- Contenere le emissioni di materiale particolato fine PM10 primario e ossidi di azoto NO_x nelle aree non critiche: la centralina mobile AUTOAB-FI-Montelupo-Asia, riconosciuta rappresentativa per Empoli, ha rilevato, nel periodo di funzionamento, che gli inquinanti analizzati rimangono ampiamente al di sotto dei valori limiti. Tuttavia, il RA ha inserito delle prescrizioni con l'obiettivo di ridurre per quanto possibile gli effetti negativi derivanti dall'attuazione delle previsioni.

3b) – Le indicazioni normative rappresentano le prescrizioni minime di efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, per i nuovi edifici, le manutenzioni straordinarie e gli interventi di ristrutturazione pesanti. In fase realizzativa tali indicazioni dovranno essere necessariamente rispettate.

3c) – La variante al RU ripropone delle previsioni già presenti nel Regolamento Urbanistico previgente che era già adeguato al PCCA.

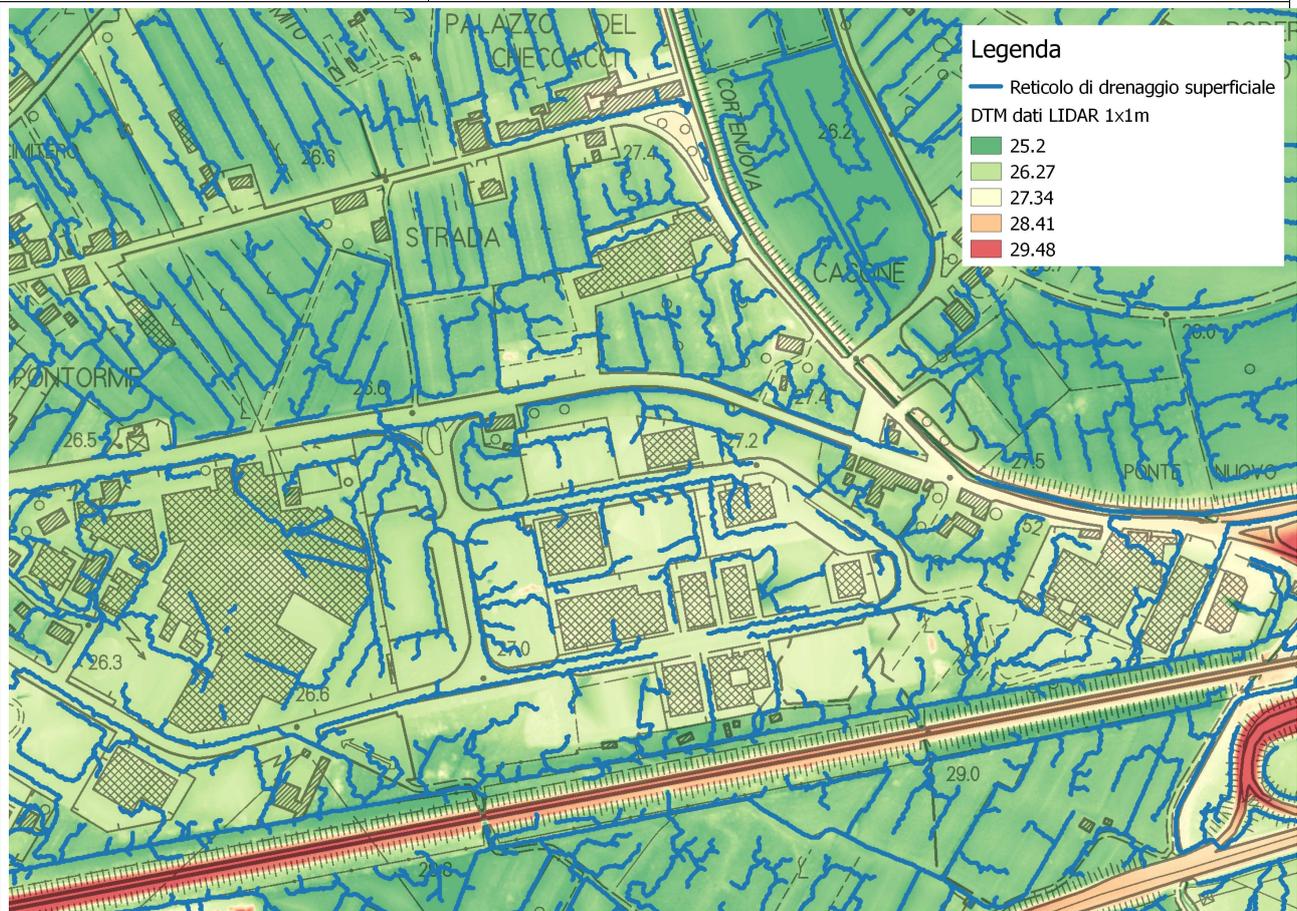
3d) – **Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza e fasce di rispetto elettrodotti:** Il RA ha confrontato le previsioni con la presenza degli elettrodotti ad alta tensione presenti sul territorio. Nella fase di consultazioni previste dalla LR 10/2010 la società Terna ha inviato un proprio contributo con la definizione delle DPA (prot. 65296 del 18.09.2019). Le previsioni della presente variante rispettano quanto previsto dalla normativa in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza. **Inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza – localizzazione degli impianti di radiocomunicazione:** Il Comune di Empoli è dotato del Programma Comunale degli Impianti di Telefonia Mobile approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 76 del 28.09.2016. **Radioattività ambientale – RADON:** le indicazioni per le azioni preventive per la mitigazione delle concentrazioni di radon non sono attinenti alla pianificazione

	<p>urbanistica ma riguardano le regolamentazioni comunali edilizie.</p> <p>3e) – Procedimenti di bonifica: il Rapporto Ambientale ha indicato l'elenco dei siti interessati da procedimento di bonifica. Gestione dei rifiuti: la società Alia spa gestisce il ciclo dei rifiuti, la percentuale della raccolta differenziata raggiunge ad Empoli l'82,1%.</p> <p>3f) – Componente risorse idriche: le previsioni inserite nella variante al RU individuano delle prescrizioni finalizzate all'accertamento del rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione e all'utilizzo di sistemi finalizzati al risparmio idrico ed al riuso delle acque meteoriche per usi diversi da quello idropotabile (irrigazione giardini, orti, ecc.)</p>		
	<p>Esito punto osservazione: Accolto</p>		
<p>4)Settore Forestazione.Usi civici.Agroambiente Non si rilevano particolari problematiche</p>	<p>4) Si prende atto di quanto indicato</p>		
<p>Modifiche apportate: Zoning e modifica scheda norma PUA 9.1</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="153 1160 778 1270"> <p>Esito osservazione : Con le motivazioni e precisazioni di cui sopra, l'osservazione è da ritenersi accolta</p> </td> <td data-bbox="778 1160 1439 1270"> <p>Proposta Ufficio: Accolta</p> </td> </tr> </table>		<p>Esito osservazione : Con le motivazioni e precisazioni di cui sopra, l'osservazione è da ritenersi accolta</p>	<p>Proposta Ufficio: Accolta</p>
<p>Esito osservazione : Con le motivazioni e precisazioni di cui sopra, l'osservazione è da ritenersi accolta</p>	<p>Proposta Ufficio: Accolta</p>		

OSSERVAZIONE N.5		
Richiedente/Prot	Individuazione	Territorio
MARCO PANDINELLI/UNICOOP FIRENZE Prot. 62140 Del 05/09/2019	Foglio n.19 Particella 1816-1817- 1820-1821-2050-2051-2052-2053- 2054-2055-2056-2057-2058-2059 PUA 5.5	Loc.Serravalle
Sintesi dell'Osservazione:	Controdeduzioni:	
1) <u>Indirizzi Programmatici</u> L'Avvio del Procedimento ai sensi dell'art.17 comma 2 è stato compiuto contemporaneamente al rapporto preliminare per la valutazione ambientale strategica, comprende tra gli interventi da reiterare anche il PUA 5.5. Nella Relazione Generale a pag.39 si trova ancora il riferimento al PUA 5.5 e quindi si ritiene che successivamente a tale data siano emerse circostanze e presupposti tali da stralciare la previsione.	<p>La variante in oggetto si configura come variante semplificata ai sensi dell'art.30 e con la procedura di cui all'art.32 della L.R.65/2014. L'art.32 di detta legge non prevede l'approvazione dell'Avvio del Procedimento ai sensi dell'art.17 comma 2.. Il Comune di Empoli non ha quindi avviato il procedimento della variante in oggetto ai sensi dell'art.17 della L.R.65/2014, come erroneamente asserito dall'osservante. Il Comune di Empoli, prima dell'adozione della Variante al R.U. ha attivato la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi degli artt.22 e 23 della L.R.10/2010 tra i cui contenuti era inserita effettivamente anche la reiterazione del PUA 5.5. La semplice verifica di assoggettabilità, non è da considerarsi come un atto programmatico, ma un atto preliminare per capire gli effetti che gli interventi eventualmente da reiterare avrebbero avuto sul contesto ambientale. Si precisa che l'Autorità Competente, valutati i contributi avanzati dagli Enti competenti in materia ambientale, ha ritenuto di assoggettare a VAS la Variante in oggetto. Per quanto concerne il riferimento alla pag.39 della "Relazione Generale alla variante", si ritiene anche in questo caso che l'osservante abbia effettuato una lettura errata, in quanto tale relazione la cui corretta denominazione è "Relazione Generale", è un documento facente parte integrante della Variante al R.U. come adottata, in cui la reiterazione del PUA 5.5 non è prevista.</p> <p>Esito punto osservazione: Non Accolto</p>	
2) <u>L'asse viario di Serravalle</u> Lo stralcio del PUA 5.5 è da imputare principalmente alla volontà di esproprio dell'area per la realizzazione della nuova viabilità	<p>Nella già citata "Relazione Generale" al punto 4.1 "Gli obiettivi della Variante" si specifica che <i>La Variante nasce dall'esigenza di concludere i procedimenti prevalentemente legati a Piani Attuativi, i quali non sono stati convenzionati nei termini di validità del Regolamento Urbanistico. Attraverso la presente Variante si intende pertanto reiterare le previsioni soggette a Piano Attuativo, con modifiche di minima entità, al fine di completare i procedimenti e i successivi atti autorizzativi. Attualmente i piani presentati al Comune sono 13</i>". Tra i PUA in itinere, per i quali nell'ambito di validità quinquennale del R.U. era stata manifestata la volontà di attuare gli interventi, non è presente il PUA 5.5.</p> <p>Al momento della redazione della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi degli artt.22 e 23 della L.R.10/2010, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di riattivare la previsione PUA 5.5 per garantire la realizzazione della strada, in quanto obiettivo strategico fondamentale della pianificazione di questa parte della città.</p> <p>In seguito, viste le criticità idrauliche derivanti dagli aggiornamenti previsti dalla normativa, l'Amministrazione ha stralciato la previsione</p>	

	<p>PUA 5.5, pur mantenendo la previsioni dell'asse stradale in quanto ritenuta opera strategica come specificato sopra. Tale scelta deriva dalla volontà di non condizionare la realizzazione della strada all'attuazione del PUA, viste le criticità emerse.</p> <p>Esito punto osservazione: Non Accolto</p>
<p>3) <u>Le motivazioni idrauliche</u> Non sussisterebbero alcune motivazioni di carattere idraulico in grado di stralciare il PUA 5.5</p>	<p>Le indagini effettuate dal consulente Ing.Simone Pozzolini hanno determinato un ulteriore elemento rafforzativo per lo stralcio della previsione relativamente alla pericolosità idraulica dell'area, che evidenziano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la scelta di ricorrere alla portata "idrologica" e non a quella "idraulica" nell'analisi del Fosso del Romito deriva anche dai confronti avuti in più occasioni con i competenti Uffici del Genio Civile in merito alle ipotesi da assumersi alla base degli studi in oggetto. Tale ipotesi risulta peraltro correntemente adottata nella redazione di studi idraulici a supporto di strumenti di pianificazione urbanistica, ed in particolare è stata impiegata sia nella redazione del Regolamento Urbanistico 2012 che nelle successive varianti, ultima delle quali la Variante Aree Industriali "Empoli fa impresa" (2019), garantendo quindi uniformità di analisi sull'intero territorio comunale; - anche non ricorrendo alla portata idrologica del Romito, l'area del PUA 5.5 risulterebbe comunque soggetta a rischio, data la sua posizione depressa rispetto alla sede della SS67 e della zona artigianale-industriale di Pontorme. Considerando la morfologia dell'area, l'insufficienza del sistema di fognatura dell'area artigianale porterebbe infatti all'accumulo delle acque di ruscellamento superficiale nella zona depressa del PUA 5.5. Tracciando il reticolo di drenaggio superficiale su base LIDAR mediante il software GIS SAGA, reticolo riportato in figura seguente si osserva come esso drena gran parte delle acque meteoriche che interessano la zona industriale di Pontorme verso l'area oggetto di PUA 5.5, sormontando Via Tosco Romagnola in prossimità dello sbocco del Romito; pertanto, dato che per eventi pluviometrici significativi (tempi di ritorno 30 e 200 anni) è lecito attendersi che il sistema fognario della zona esaurisca la sua capacità di drenaggio, gran parte delle acque meteoriche che interessano la zona industriale raggiungono comunque l'area depressa del PUA 5.5, non variando in modo sostanziale le condizioni di pericolosità idraulica rispetto a quanto modellato con altro metodo di maggior dettaglio. - si osserva infine che nell'area le condizioni di pericolosità sono indotte dal Fosso Romito in misura principale, ma anche dal sistema Piovola Pratella, in misura secondaria, ma comunque presente. - Si osserva che, date le condizioni di pericolosità idraulica dell'area, la fattibilità del PUA sarebbe stata comunque subordinata agli interventi di sistemazione idraulica previsti dalla L.R. 41/2018.

Esito punto osservazione:
Non Accolto



Specifica

Considerato che gli interventi soggetti a PUA non reiterati dalla presente Variante, sono comunque presenti negli elaborati grafici del RU come mera rappresentazione grafica, pur non essendo più efficaci ai sensi dell'ex. Art. 55 della L.R. 1/2005, si propone di reinserire graficamente negli elaborati grafici il PUA 5.5 specificando che tale PUA non è reiterato per le motivazioni sopra indicate.

Modifiche apportate:

Zoning e modifica scheda norma

Esito osservazione :

Con le motivazioni e precisazioni di cui sopra, l'osservazione è da ritenersi non accolta

Proposta Ufficio:

Non Accolta

ESTRATTO R.U. ADOTTATO

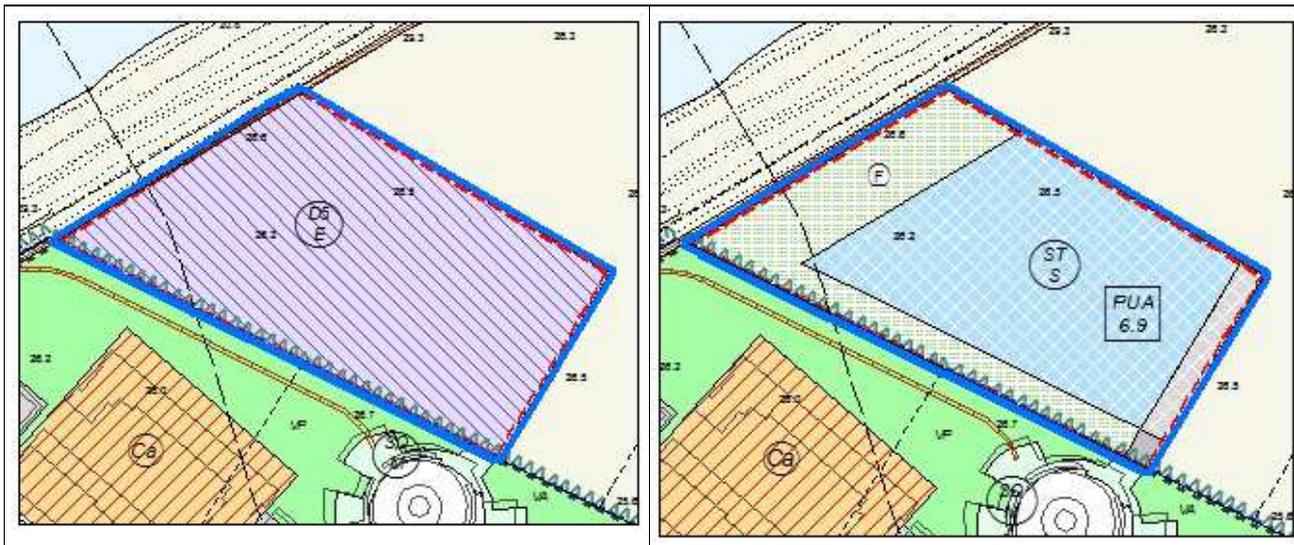


ESTRATTO R.U. IN APPROVAZIONE



OSSERVAZIONE N.6		
Richiedente/Prot	Individuazione	Territorio
Olimpia Immobiliare srl Prot. n. 62535 del 05/09/2019	F. n. 3 particelle 1928,2005,2006,2009,2011,2013 PUA 6.9	Loc. Serravalle
Sintesi dell'Osservazione:	Controdeduzioni:	
<p>L'osservante chiede di poter variare le destinazioni ammesse nel comparto, al fine di realizzare una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) e, di conseguenza, di variare alcuni parametri urbanistici indicati nella scheda norma.</p> <p>Nel dettaglio l'osservante chiede di modificare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La SUL, passando da 1500 mq a 3000 mq; - La superficie a parcheggio pubblico, passando dall' 80% della SUL al 40% della SUL; - Il numero di piani fuori terra, passando da 2 a 3 piani <p>(si sottintende anche una modifica dell'altezza massima consentita)</p>	<p>Le realizzazione di residenze sanitarie assistenziali risulta dalla scheda norma già possibile tra le destinazioni ammesse e ivi contemplate (attrezzature e servizi). Pertanto non è necessario aggiungere specifica destinazione.</p> <p>Relativamente alla richiesta di variazione dei parametri urbanistici, si ritiene che la destinazione proposta abbia una sua rilevanza in termini di interesse pubblico, in quanto volta ad incrementare lo standard territoriale per attrezzature sanitarie. L'accoglimento della osservazione consente, pertanto, di prendere atto delle richieste avanzate dal tessuto sociale, a fronte dell'esigenza di fornire servizi sempre più specializzati per bisogni crescenti e diversificati.</p> <p>L'accoglimento dell'osservazione comporta una diversa pianificazione in termini di zoning, standard e parametri. In particolare, la destinazione urbanistica dell'area diverrà ST/S e i parametri quelli disciplinati all'art. 82 del RU. Lo zoning individuerà delle fasce di rispetto a verde a protezione degli argini, come da invariante di cui alla scheda norma previgente e una fascia di 10 ml dal fosso esistente a margine dell'area, individuato quale corso d'acqua dalla RT aggiornamento reticolo idraulico DCR 20/2019. Lo zoning individuerà inoltre una fascia a parcheggio pubblico e una relativa viabilità di accesso con racchetta.</p> <p>Il soggetto attuatore sarà tenuto a progettare l'attrezzatura di concerto con gli uffici comunali, in quanto destinata allo svolgimento di un servizio di interesse pubblico, e a rispettare la normativa e il regolamento regionale di riferimento per la materia trattata, nella definizione sia dei requisiti procedurali, strutturali e organizzativi che professionali per il personale da impiegare.</p> <p>La variazione della scheda norma è accompagnata dalla ridefinizione del perimetro del comparto urbanistico in funzione del tracciato della pista ciclabile, approvato con DCC n. 85 del 25/10/2018.</p>	
<p>Modifiche apportate: Zoning e modifica scheda norma</p>		
<p>Esito osservazione : Con le motivazioni e precisazioni di cui sopra, l'osservazione è da ritenersi accolta</p>	<p>Proposta Ufficio: Accolta</p>	

ESTRATTO R.U. ADOTTATO	ESTRATTO R.U. IN APPROVAZIONE
-------------------------------	--------------------------------------



OSSERVAZIONE N.7		
Richiedente/Prot	Individuazione	Territorio
Soriano Corsoni/Edilfutura Prot. 62545 Del 06/09/2019	Foglio n.2 Particella 73-2318-2319-135 PUA 6.3	Loc. Serravalle
Sintesi dell'Osservazione:	Controdeduzioni:	
1) Richiesta di conferma che l'attuazione della Scheda Norma 6.3 non è subordinata alla realizzazione del tratto di viabilità di collegamento tra la SS 67 e Via di Serravalle;	1) L'attuazione delle previsioni della Scheda Norma 6.3 non è subordinata alla realizzazione del tratto di viabilità di collegamento tra la SS 67 e Via di Serravalle;	
	Esito punto osservazione: Accolto	
2) Chiede la modifica della Scheda Norma 6.3 , prevedendo la facoltà per il soggetto attuatore di progettare e realizzare direttamente la viabilità di progetto	2) La proposta avanzata dall'osservante appare non attuabile. L'Amministrazione Comunale ha espressamente motivato la volontà di realizzare la viabilità in oggetto, apponendo il vincolo preordinato all'esproprio. L'accoglimento dell'osservazione comporterebbe per l'Amministrazione Comunale una sostanziale impossibilità all'esercitare la propria iniziativa per la realizzazione della viabilità nel quinquennio di validità della previsione.	
	Esito punto osservazione: Non Accolto	
Esito osservazione : Con le motivazioni e precisazioni di cui sopra, l'osservazione è da ritenersi parzialmente accolta	Proposta Ufficio: Parzialmente Accolta	

ESTRATTO R.U. IN APPROVAZIONE



OSSERVAZIONE N.8		
Richiedente/Prot	Individuazione	Territorio
Soriano Corsoni/Edilfutura Prot. 62545 Del 06/09/2019	Foglio n.2 Particella 73-2318-2319-135 PUA 6.3	Loc. Serravalle
Sintesi dell'Osservazione:	Controdeduzioni:	
Chiede la modifica della Scheda Norma 6.3, prevedendo un aumento del Rapporto di Occupazione del Sottosuolo (ROS)	Il Rapporto di occupazione del Sottosuolo (ROS) è stato adeguatamente calibrato in tutte le Schede Norma. La modifica del parametro in oggetto in questa fase, comporterebbe un disallineamento e una disomogeneità nell'apparato complessivo del Regolamento Urbanistico.	
Esito osservazione : Con le motivazioni e precisazioni di cui sopra, l'osservazione è da ritenersi non accolta	Proposta Ufficio: Non Accolta	

ESTRATTO R.U. IN APPROVAZIONE



OSSERVAZIONE N.9		
Richiedente/Prot	Individuazione	Territorio
Soriano Corsoni/Edilfutura Prot. 62559 Del 06/09/2019	Foglio n.2 Particella 73-2318-2319-135 PUA 6.3	Loc. Serravalle
Sintesi dell'Osservazione:	Controdeduzioni:	
1) L'osservante chiede la modifica della Scheda Norma 6.3, prevedendo una riduzione del Verde Pubblico	1) Si ritiene di non accogliere la richiesta di riduzione della superficie di verde pubblico, prevista dalla scheda norma e attualmente pari a mq 8330, ravvisandone, contrariamente a quanto sostenuto dall'osservante, la funzionalità rispetto al comparto ed al contesto in cui esso è inserito. Il verde pubblico lungo via San Martino svolge, infatti, la funzione di frangia tra la nuova strada di collegamento SS 67 e la zona Serravalle e l'area di futura edificazione privata; il verde pubblico residuo, oltre che assolvere anch'esso ad area di frangia a protezione dell'abitato residenziale e della attrezzatura scolastica limitrofa, rappresenta un collegamento funzionale con l'area a verde del parco di Serravalle e determina un elemento di mitigazione paesaggistico-ambientale.	
	Esito punto osservazione: Non Accolto	
2) la rettifica di un errore materiale della scheda norma (E' rimasta al punto 3 della scheda norma la precedente superficie territoriale di mq 27781 da aggiornare con mq 24.946)	2) Relativamente all'errore materiale, si accoglie la richiesta dell'osservante e si propone la rettifica del refuso materiale contenuto nella scheda norma	
	Esito punto osservazione: Accolto	
Modifiche apportate: rettifica errore materiale scheda norma		
Esito osservazione : per le motivazioni riportate l'ufficio ritiene di accogliere parzialmente l'osservazione presentata.		Proposta Ufficio: Parzialmente accolta

ESTRATTO R.U. IN APPROVAZIONE



OSSERVAZIONE N.10		
Richiedente/Prot	Individuazione	Territorio
Alessandro Scappini come tecnico incaricato prot. 62766 del 09/09/2019	Foglio n. 25 Particelle 106,471,570,1379,84,85,86,87,107 191,192,470,1249,1253, 2135 ex PUA 3.2	Loc. Ponzano
Sintesi dell'Osservazione:	Controdeduzioni:	
L'osservante richiede: 1) Il reinserimento della previsione attuativa di cui alla scheda Norma 3.2, esclusa dalla presente variante per un semplice travisamento dei fatti e delle problematiche idrauliche;	<p>La mancata reiterazione della Scheda Norma 3.2 non è da attribuire ad un "travisamento dei fatti" come asserito dall'osservante. L'area interessata dalle previsioni decadute soggette a Scheda Norma PUA 3.2, 3.3 e 3.4, rappresenta una porzione di territorio del Comune di Empoli per cui il Regolamento Urbanistico aveva assegnato un importante e strategico riassetto del tessuto insediativo. Risulta evidente che il tessuto edilizio in quell'area, necessita di essere razionalizzato anche tramite un "riammagliamento" della trama viaria che attualmente risulta interrotta con evidenti criticità di congestionamento del traffico veicolare soprattutto in via Ponzano. Le Schede Norma PUA 3.2, 3.3 e 3.4, pur prevedendo nuove quote insediative, erano condizionate alla realizzazione della nuova viabilità di sostegno alla zona, che trovava nell'asse di collegamento trasversale est-ovest tra la nuova rotatoria in via dei Cappuccini e la via Olivo e parallela alla FI.PI.LI., l'infrastruttura portante. Tale nuova infrastruttura viaria, raccogliendo anche la viabilità nord-sud, con uno schema a "pettine", avrebbe permesso di riorganizzare in modo razionale tutta la viabilità della zona, consentendo di accogliere anche nuove quote insediative come previste dalle suddette Schede Norma. La nuova viabilità di collegamento est-ovest, rappresentava quindi un elemento imprescindibile per la realizzazione dei nuovi interventi insediativi e soprattutto era evidentemente pensata come elemento organico e funzionale tra i vari comparti edificatori.</p> <p>I nuovi studi idraulici effettuati a corredo della presente variante al R.U., hanno evidenziato estese aree delle Schede Norma PUA 3.3 e 3.4 interessate dalla presenza di pericolosità idraulica con magnitudo "severa" e "molto severa". Tale situazione avrebbe portato alla necessità di subordinare l'attuazione delle previsioni alla preventiva realizzazione di onerosi interventi sia sul reticolo minore (Fosso MV 36246) che, soprattutto, sul torrente Orme. Peraltro, già nel Secondo Regolamento Urbanistico i PUA 3.3 e 3.4 risultavano vincolati alla presenza di un progetto definitivo approvato e finanziato relativamente ad estesi interventi di sistemazione sul torrente Orme (oppure alla realizzazione dei suddetti interventi), specificati nelle relative schede di fattibilità. Con l'entrata in vigore della LR79/2012 è risultato necessario valutare le condizioni di pericolosità idraulica dell'area anche in funzione del rischio indotto dal citato Fosso MV 36246. Inoltre, con l'entrata in vigore della LR 41/2018, la realizzazione dei PUA 3.3 e 3.4 risulterebbe vincolata alla necessità di realizzare le opere idrauliche sul torrente Orme, non essendo più sufficiente la sola presenza di un progetto definitivo finanziato. La norma non preclude l'edificabilità delle aree, ma le subordina ad interventi</p>	

	<p>di sistemazione idraulica dei corsi d'acqua.</p> <p>Questa situazione così grave sotto il profilo della sicurezza idraulica, ha determinato in questa fase, la non reiterazione delle Schede Norma PUA 3.3 e 3.4 e in modo consequenziale anche della stessa Scheda Norma PUA 3.2, in quanto sarebbe venuta a mancare l'organicità della pianificazione e della viabilità di collegamento est-ovest tra via dei Cappuccini e via Olivo, che ne rappresentava l'elemento portante. E' utile evidenziare, anche al fine di meglio comprendere le motivazioni della presente controdeduzione, che l'area nel suo complesso (quella interessata dalle decadute Schede Norma PUA 3.2, 3.3 e 3.4) è una area strategica per i futuri assetti del tessuto urbano di Empoli sud e certamente non può essere pianificata per porzioni, come sarebbe avvenuto con la reiterazione del solo PUA 3.2. Tale area dovrà rappresentare un importante elemento di pianificazione urbana da valutare nei successivi strumenti urbanistici (Piano Strutturale Intercomunale e Piano Operativo Comunale) in modo organico ed in relazione al sistema complessivo del tessuto insediativo della città.</p> <p>La reiterazione della sola Scheda Norma PUA 3.2 sarebbe apparsa in contrasto con gli assetti insediativi dell'area interessata. La mancanza del collegamento viario verso via dei Cappuccini, avrebbe determinato un sostanziale aggravio del traffico veicolare su via Ponzano ed anche la realizzazione del solo tratto verso via Olivo, tratto stradale anch'esso con proprie criticità intrinseche, avrebbe ineluttabilmente accresciuto le problematiche ed il congestionamento veicolare. Le quote di nuova edificazione che il Regolamento Urbanistico aveva assegnato al PUA 3.2 (oltre 10.000 mq di SUL), avrebbero comportato un aumento in quell'area della presenza stimata di circa 500/600 auto (circa 300 abitanti equivalenti) che non possono essere correttamente inserite nel traffico veicolare cittadino senza la realizzazione dell'asse viario parallelo alla FI.PI.LI. e la conseguente rotatoria di smistamento in corrispondenza di Via dei Cappuccini.</p> <p>Per le ragioni sopra esposte si ritiene che l'osservazione non sia da accogliere, specificando che la motivazione della non reiterazione indicata in fase di adozione sia corretta, in quanto conseguenza delle condizioni di pericolosità delle aree e dell'entrata in vigore della L.R. 41/2018 con le relative modifiche sulla definizione delle condizioni di fattibilità degli interventi.</p>
<p>2) In ragione dell'accoglimento della richiesta di cui al punto 1) la variazione di alcuni parametri urbanistici (altezza massima e n. di piani fuori terra);</p>	<p>Visto il non accoglimento del punto 1) il presente punto non può conseguentemente essere accolto.</p>
	<p>Esito punto osservazione: Non Accolto</p>
	<p>Esito punto osservazione: Non Accolto</p>

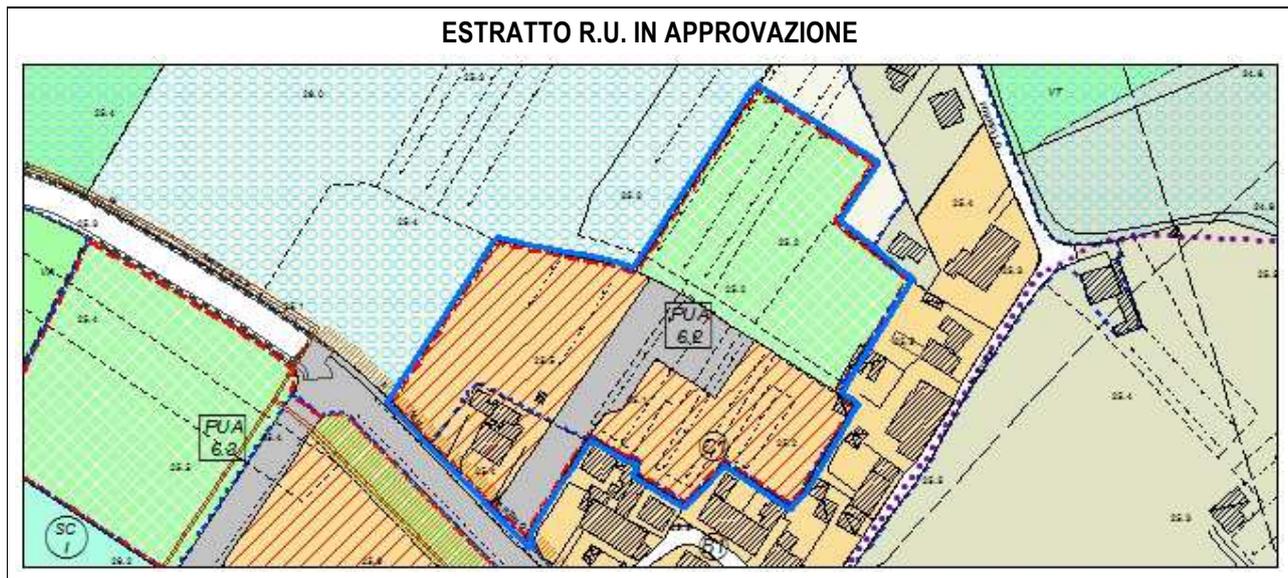
3) La possibilità di attuare il PUA, e più precisamente le opere di urbanizzazione previste, per "step", sebbene in un contesto di approvazione complessiva.	Visto il non accoglimento del punto 1) il presente punto non può conseguentemente essere accolto.
Esito punto osservazione: Non Accolto	

Esito osservazione : Con le motivazioni e precisazioni di cui sopra, l'osservazione è da ritenersi non accolta	Proposta Ufficio: Non Accolta
--	---

ESTRATTO R.U. IN APPROVAZIONE



OSSERVAZIONE N.11		
Richiedente/Prot	Individuazione	Territorio
Alessandro Scappini come tecnico incaricato prot.62769 Del 09/09/2019	Foglio n.3 Particella 268-859-1935-358-549-227-319-177-179-271-1936-172 PUA 6.2	Loc.Serravalle
Sintesi dell'Osservazione:	Controdeduzioni:	
1) <u>Parametri urbanistico-edilizi.</u> Si chiede di aumentare l'altezza e di aumentare i piani fuori terra da 3 a 4	Considerate le altezze dei fabbricati esistenti nell'aree limitrofe all'intervento in oggetto non si ritiene congruo l'aumento dell'altezza massima ammissibile dalla Scheda Norma. Si ritiene invece compatibile l'aumento del numero dei piani da 3 a 4.	
	Esito punto osservazione: Parzialmente accolto	
2) <u>Parametri urbanistico-edilizi.</u> Si chiede di aumentare il Rapporto di occupazione del sottosuolo (ROS).	Il Rapporto di occupazione del Sottosuolo (ROS) è stato adeguatamente calibrato in tutte le Schede Norma. La modifica del parametro in oggetto in questa fase, comporterebbe un disallineamento e una disomogeneità nell'apparato complessivo del Regolamento Urbanistico.	
	Esito punto osservazione: Non accolto	
3) <u>Modalità attuative.</u> Si chiede un impegno da parte dell'Amministrazione Comunale di approvare entro un anno il progetto definitivo della nuova viabilità e realizzazione della stessa entro tre anni dall'approvazione della variante, oltre alla previsione nelle NTA dell'approvazione del Piano Attuativo anche in assenza di strada.	L'impegni richiesti all'Amministrazione Comunale non possono trovare riferimento nell'apparato normativo della Variante in oggetto. Non appare condivisibile inoltre che le NTA e conseguentemente le Schede Norma del RU contengano specifici riferimenti all'approvazione del PUA anche in assenza della viabilità, costituendo essa un elemento essenziale e determinante per la funzionalità dell'intervento. Gli intendimenti dell'A.C. in merito alla realizzazione della strada troveranno la loro formalizzazione negli atti di programmazione delle opere pubbliche.	
	Esito punto osservazione: Non accolto	
4) Attuazione in fasi anche per le nuove costruzioni.	L'intervento previsto dalla Scheda Norma PUA 6.2 è soggetto a Piano Attuativo per il quale è necessaria la stipula di apposita convenzione. Tale convenzione stabilirà le modalità di attuazione delle opere pubbliche e degli interventi previste dalla Scheda Norma stessa. La suddivisione delle attuazioni degli interventi non garantisce l'organicità del complesso delle opere che deve essere salvaguardata nell'interesse pubblico.	
	Esito punto osservazione: Non Accolto	
Modifiche apportate: scheda norma		
Esito osservazione : Con le motivazioni e precisazioni di cui sopra, l'osservazione è da ritenersi parzialmente accolta		Proposta Ufficio: Parzialmente Accolta

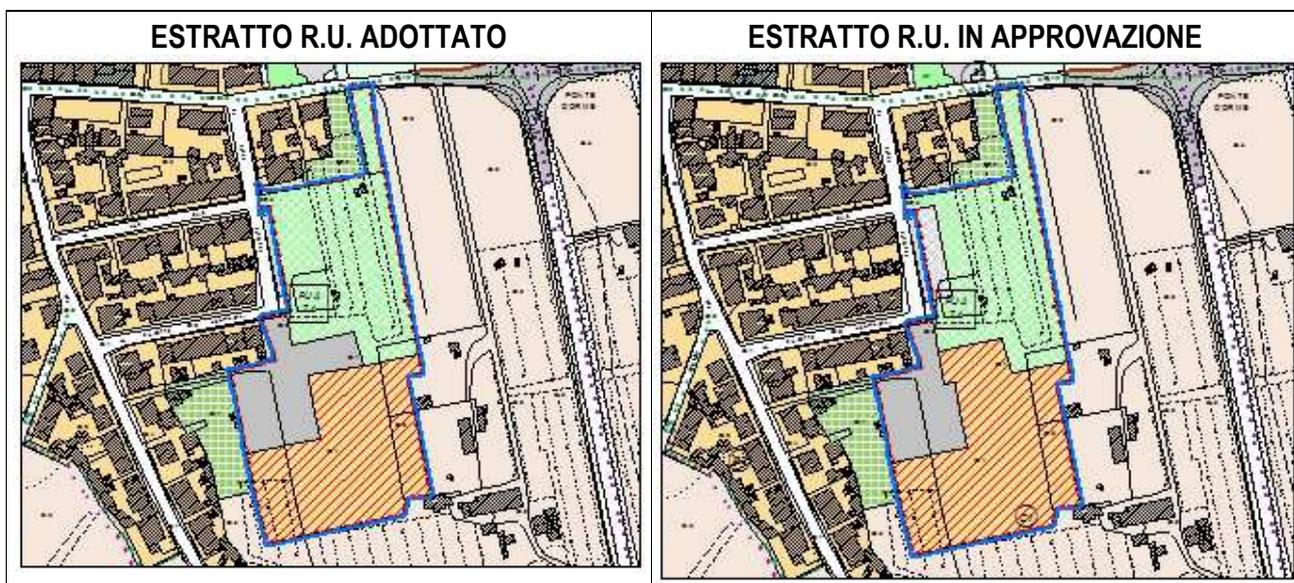


OSSERVAZIONE N.12		
Richiedente/Prot	Individuazione	Territorio
Società Immobiliare Elsana srl Prot. n. 62842 del 09/09/2019	Foglio n. 29 Particella 75 PUA 7.3	Loc. Pozzale
Sintesi dell'Osservazione: L'osservante chiede il reinserimento del PUA scheda Norma 7.3 decaduto il 24 dicembre 2018, con le modifiche apportate in conseguenza del progetto depositato in data 24 aprile 2018 a variante della scheda norma.	Controdeduzioni: la variante alla scheda norma PUA 7.3 presentata in data 24 aprile 2018 e sottoposta all'attenzione dei diversi settori comunali (urbanistica e LL.PP.) comportava la parziale attuazione delle previsioni contenute nell'originaria formulazione della scheda norma, tra cui la riduzione del perimetro del comparto, la mancata realizzazione del collegamento viario tra il piano di lottizzazione e via Valdorme e la mancata riqualificazione dei manufatti ex industriali presenti nel comparto originario. Per tali motivazioni l'A.C. non ha ritenuto né di riconfermare la scheda norma originaria (non più di interesse per i lottizzanti anche a fronte della mancata realizzazione del PUA 7.2 funzionalmente collegato al 7.3) né di reinserire la previsione con le variazioni richieste. L'intera area ricompresa nelle originarie schede norma 7.3 e 7.2 sarà oggetto di valutazione della nuova strumentazione urbanistica.	
Esito osservazione : Con le motivazioni e precisazioni di cui sopra, l'osservazione è da ritenersi non accolta	Proposta Ufficio: Non accolta	



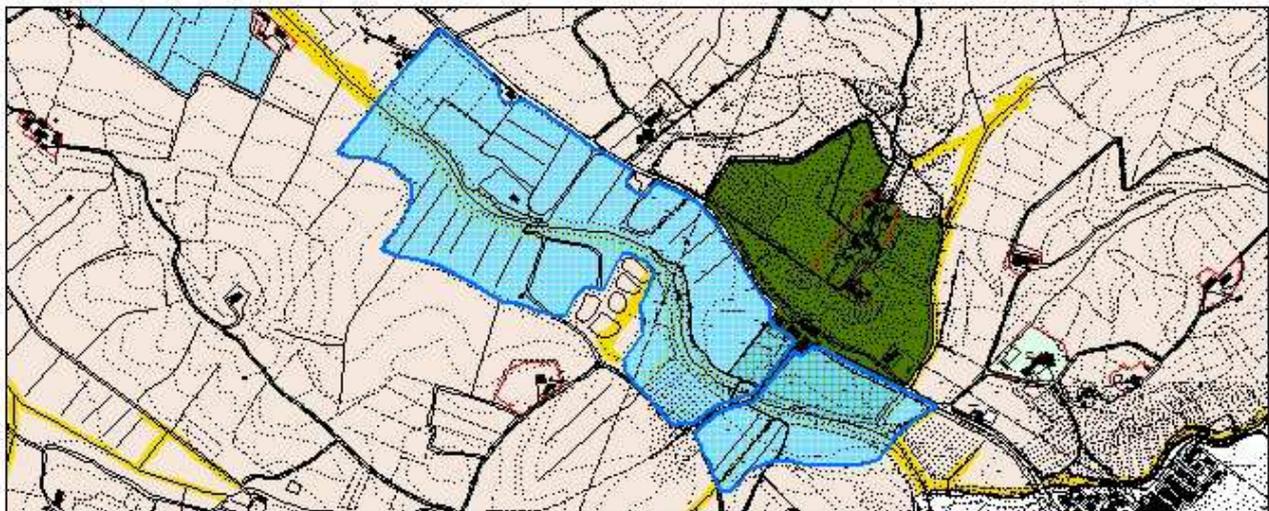
OSSERVAZIONE N.13		
Richiedente/Prot	Individuazione	Territorio
Maltinti, Scappini, Lasi e d altri Prot. n. 62863 del 09/09/2019	Foglio n 30 Particelle 820,838,836,837,931,852,723,722,9 43,944,1082,749,748,1235,814,813, 54,188 PUA 7.4	Loc. Pozzale
Sintesi dell'Osservazione:	Controdeduzioni:	
1) Si chiede di correggere alcuni refusi inerenti il dimensionamento di progetto della scheda norma	Fermo restando la ST pari 17.107 mq, in quanto non è stato modificato il perimetro del comparto, anche alla luce del parziale accoglimento del seguente punto 2, la misurazione effettuata da GIS dei dati urbanistici corrispondano a: Strade Piazze e parcheggi pubblici = 2.872 mq. Verde Pubblico = 6.427 mq.	
	Esito punto osservazione: Parzialmente Accolto	
2) Si chiede una modifica degli elementi prescrittivi e specificatamente una parziale redistribuzione dei parcheggi stanziali al di fuori della superficie fondiaria prevista dalla scheda norma e quindi una modifica alla configurazione della medesima, prevedendo un aumento della superficie fondiaria	La proposta avanzata dall'osservante relativa alla modifica di superficie fondiaria, risulta accoglibile in considerazione delle specifiche motivazioni esposte, in quanto non determina alcun ampliamento del dimensionamento definito dalla scheda norma. Per quanto attiene alla possibilità di dislocare nel verde i parcheggi stanziali definiti al punto f degli elementi prescrittivi della scheda norma, l'amministrazione ritiene importante ricollocare la quota di parcheggio pubblico sul margine dell'area a verde pubblico, sebbene a discapito di esso, in quanto già più ampio rispetto a quanto stabilito nel 2 RU e comunque ben superiore ai minimi dello standard. Per tali ragioni la proposta risulta parzialmente accolta.	
	Esito punto osservazione: Parzialmente Accolto	
3) Si chiede una modifica dei parametri urbanistico edilizi, aumentando l'altezza massima e portando il numero massimo dei piani fuori terra da 3 a 4	Considerate le altezze dei fabbricati esistenti nell'aree limitrofe all'intervento in oggetto non si ritiene congruo l'aumento dell'altezza massima ammissibile dalla Scheda Norma. Si ritiene invece compatibile l'aumento del numero dei piani da 3 a 4.	
	Esito punto osservazione: Parzialmente Accolto	
4) Si chiede che il ROS (rapporto di occupazione del sottosuolo), vanga aumentato, passando dall' 0,40 a 0,60	Il Rapporto di occupazione del Sottosuolo (ROS) è stato adeguatamente calibrato in tutte le Schede Norma. La modifica del parametro in oggetto in questa fase, comporterebbe un disallineamento e una disomogeneità nell'apparato complessivo del Regolamento Urbanistico	
	Esito punto osservazione: Non Accolto	

<p>5) Si chiede la possibilità di attuare il PUA per step successivi, per quanto relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione</p>	<p>L'intervento previsto dalla Scheda Norma PUA 7.4 è soggetto a Piano Attuativo per il quale è necessaria la stipula di apposita convenzione. Tale convenzione stabilirà le modalità di attuazione delle opere pubbliche e degli interventi previste dalla Scheda Norma stessa. La suddivisione delle attuazioni degli interventi non garantisce l'organicità del complesso delle opere che deve essere salvaguardata nell'interesse pubblico.</p>
<p>6) Si chiede di specificare meglio nella scheda norma che cosa si intende con la seguente prescrizione "I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario devono essere corredate da siepi arboree di larghezza minima di 3 m</p>	<p>Si ritiene accoglibile la modifica proposta, in quanto non modificando l'obiettivo della prescrizione ambientale si perfezionano comunque gli aspetti realizzativi.</p>
<p>Modifiche apportate: Zoning e scheda norma</p> <p>Esito osservazione : Con le motivazioni e precisazioni di cui sopra, l'osservazione è da ritenersi parzialmente accolta</p> <p>Proposta Ufficio: Parzialmente accolta</p>	



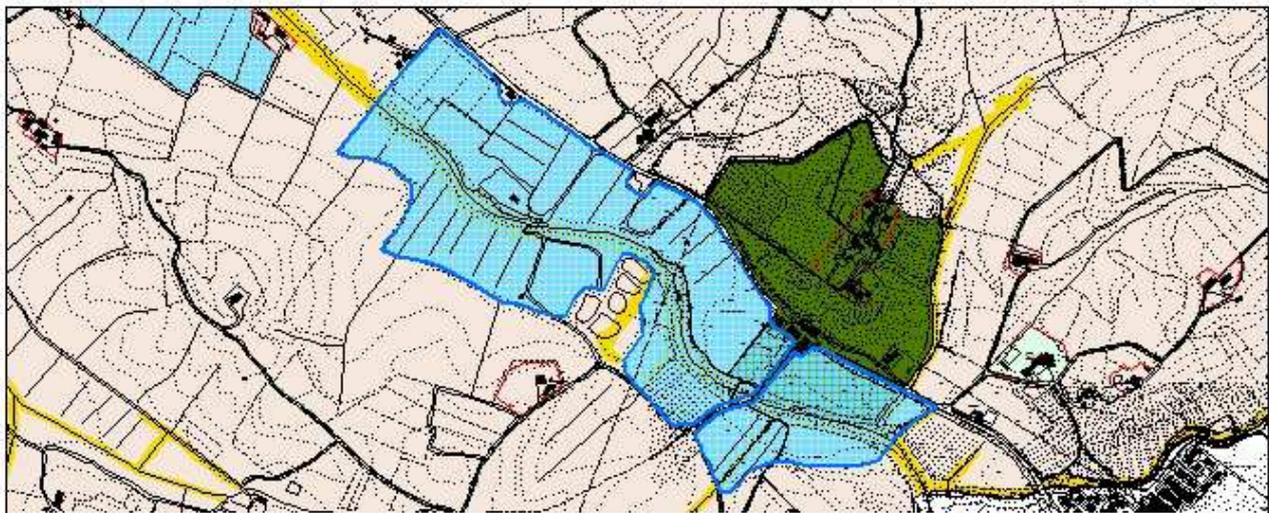
OSSERVAZIONE N.14		
Richiedente/Prot	Individuazione	Territorio
Ciofi Franco Prot. n. 62865 del 09/09/2019	Foglio 58 particella n. 206	Loc. Tartagliana
Sintesi dell'Osservazione:	Controdeduzioni:	
L'osservante richiede l'eliminazione della propria particella dall'elenco delle particelle soggette a vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione della cassa di espansione Torrente Orme. Il richiedente sottolinea una superficialità nella delimitazione delle aree oggetto di futuro esproprio in quanto non terrebbero di conto delle effettive quote di livello del terreno e dell'andamento naturale dello stesso.	Con la variante in oggetto, l'A.C. ha inteso confermare i vincoli preordinati all'esproprio già apposti in sede di approvazione del II RU. La realizzazione delle casse di espansione è di competenza del Consorzio Medio Valdarno che ha predisposto il progetto preliminare. E' in fase di definizione il progetto definitivo. Pertanto l'individuazione delle esatte particelle interessate dall'opera sarà formalizzata nel procedimento finalizzato all'approvazione del progetto definitivo.	
Esito osservazione : Per le motivazioni sopra espresse, l'osservazione è da ritenersi non accolta in questa fase del procedimento	Proposta Ufficio: Non accolta	

ESTRATTO R.U. IN APPROVAZIONE



OSSERVAZIONE N.15		
Richiedente/Prot	Individuazione	Territorio
Ciofi Katia Prot. n. 62869 del 09/09/2019	Foglio 58 particella n. 220, 49 e 50	Loc. Tartagliana
Sintesi dell'Osservazione:	Controdeduzioni:	
L'osservante richiede l'eliminazione della propria particella dall'elenco delle particelle soggette a vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione della cassa di espansione Torrente Orme. Il richiedente sottolinea una superficialità nella delimitazione delle aree oggetto di futuro esproprio in quanto non terrebbero di conto delle effettive quote di livello del terreno e dell'andamento naturale dello stesso	Con la variante in oggetto, l'A.C. ha inteso confermare i vincoli preordinati all'esproprio già apposti in sede di approvazione del II RU. La realizzazione delle casse di espansione è di competenza del Consorzio Medio Valdarno che ha predisposto il progetto preliminare. E' in fase di definizione il progetto definitivo. Pertanto l'individuazione delle esatte particelle interessate dall'opera sarà formalizzata nel procedimento finalizzato all'approvazione del progetto definitivo.	
Esito osservazione : Per le motivazioni sopra espresse, l'osservazione è da ritenersi non accolta in questa fase del procedimento	Proposta Ufficio: Non accolta	

ESTRATTO R.U. IN APPROVAZIONE



OSSERVAZIONE N.16		
Richiedente/Prot	Individuazione	Territorio
Savy Franco/Immobiliare M.C.D. Prot. n. 62871 del 09/09/2019	Foglio n. 41 particelle 55, 53, 857, 771 e 772 PUA 9.1	Loc. Ponte a Elsa
Sintesi dell'Osservazione:	Controdeduzioni:	
Premessa		
<p>Valutata l'osservazione congiuntamente alla n.3 ed alla n.4, analizzati gli esiti della conferenza paesaggistica svoltasi ai sensi dell'art.23 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, si ritiene che la scheda norma PUA 9.1, debba contenere un apposito riferimento che consideri la suddivisione dello zoning della scheda stessa non conformativo ma esclusivamente indicativo, in modo che il Piano Attuativo che verrà eventualmente presentato, possa raccordarsi con le indicazioni della successiva Conferenza paesaggistica, senza la necessità di ulteriore variante al R.U.</p>		
<p>1) La richiesta viene motivata ai fini di un ripensamento di alcuni elementi contenuti nella scheda norma, conseguenti al mutamento di talune condizioni rispetto alla precedente scheda norma In particolare, riguardo alle condizioni conseguenti alla presenza della viabilità SR429, posta a margine del comparto, si sottolinea che, dopo l'apertura del nuovo tratto stradale esterna all'abitato di Ponte a Elsa, la strada a margine del comparto per cui venivano richieste opere di filtro nella precedente scheda norma, ha subito un declassamento di fatto a viabilità secondaria. In conseguenza si richiede, oltre a diminuire in profondità la fascia alberata prevista, anche di poter creare un accesso diretto alla nuova zona residenziale, anche al fine di poter evitare la realizzazione della precedente soluzione "a racchetta" (di maggior consumo di suolo).</p>	<p>Si ritiene che, in conseguenza della natura attuale della strada ex SR429, si possa accogliere la previsione di una fascia alberata di minor profondità. La possibilità di accesso va analizzata anche nel contesto della normativa del codice della strada e comunque all'interno del Piano Attuativo da redigere.</p>	
	<p>Esito punto osservazione: Parzialmente Accolto</p>	
<p>2) Relativamente ai parametri urbanistici contenuti nella scheda norma, al fine della migliore utilizzazione del parametro SUL assegnato, si richiede una modifica del numero di piani (da 3 a 4) e del relativo adeguamento dell'altezza massima.</p>	<p>Si ritiene che il numero dei piani possa essere aumentato da 3 a 4, senza però aumentare l'altezza massima consentita (Mt 10,50) in quanto la modifica apparirebbe non coerente in riferimento al tessuto insediativo in cui è inserito l'intervento.</p>	
	<p>Esito punto osservazione: Parzialmente Accolto</p>	

<p>3) Si chiede di non assoggettare il PUA a VAS in applicazione dei disposti di cui all'art. 14 comma 2 della LRT 65/2014, al fine di evitare duplicazioni procedurali, essendo la variante in oggetto soggetta a VAS.</p>	<p>La proposta dell'osservante non può essere accolta in quanto l'assoggettabilità a VAS dei PUA è un elemento costitutivo del procedimento di VAS della presente Variante al R.U.</p>
<p>Esito punto osservazione: Non Accolto</p>	

Modifiche apportate:
Zoning e scheda norma

Esito osservazione :
Con le motivazioni e precisazioni di cui sopra, l'osservazione è da ritenersi parzialmente accolta

Proposta Ufficio:
Parzialmente accolta

