Allegato B

Oggetto: **Comune di Empoli (FI) – Piano urbanistico attuativo di cui alla scheda norma 7.1 con contestuale variante semplificata al RU - Adozione ai sensi dell'art. 30 della LR 65/2014 di cui alla DCC n. 86 del 25.10.2018 – Contributo regionale ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014 – Risposta/controdeduzione**

La variante contestuale al PUA 7.1 è una variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della LRT 65/2014, trattandosi di una variante ad un piano attuativo che ha per oggetto previsioni all'interno del territorio urbanizzato per effetto della norma transitoria di cui all'art. 224 e non comporta un ampliamento al dimensionamento dell'atto di governo del territorio.

Ad oggi il Regolamento Urbanistico ha perso efficacia per decorrenza del quinquennio di efficacia delle previsioni.
L'adozione del piano attuativo in oggetto adottato prima della decorrenza del termine di perdita di efficacoia delle previsioni garantisce l'iter dell'approvazione del piano ai sensi dell'art. 111, trattandosi di una variante semplificata non incidente sul dimensionamento.

Premesso che le aree in trasformazione non ricadono in un ambito vincolato e che si tratta di un piano di recupero di un'area da bonificare all'interno del territorio urbanizzato, in via di conclusione del progetto di bonifica.

Con specifico riferimento al contributo regionale espresso ai sensi dell'art. 53 della LR 65/2014, l'ufficio ritiene comunque dover fare alcune specifiche ai fini della collaborazione istituzionale del procedimento urbanistico.

In merito alla presenza del muro di cinta quale bene culturale e paesaggistico con vincolo architettonico n.90480141525, si rileva che tale manufatto risulta esterno al comparto ma che sarà oggetto di specifica prescrizione nell'atto abilitativo relativo alle realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nel contributo regionale in oggetto si fa riferimento ad alcune imprecisioni che è utile rettificare:

- La riduzione della parte originariamente da destinare a verde attrezzato risulta da 8348mq a 4998,50mq nella specifica area occupata dalla particella 107, ma nel complessivo comparto la riduzione del verde eccedente lo standard risulta più limitata, come descritto nella tabella riepilogativa sottostante:

VERDE PUBB. RESIDENZA	15 mq/30 mq SUL mq 2.495,00	mq 3.569,55
VERDE ATTREZZATO PUBBLICO	mq 8.348,00	
VERDE DI QUARTIERE		mq 4.988,51
PISTE CICLABILI esterne al verde		mq 272,08
VERDE COMPLESSIVO	mq 10.843,00	mq 8.830,14

- Non vi è un reale aumento di Superficie territoriale in quanto la superficie territoriale è data dalla somma delle superfici fondiarie e delle superfici relative alle opere di urbanizzazione, compreso il verde attrezzato; la variazione inserita nella scheda norma è solo correttiva in quanto vi era stato scritto "comprensiva dell'area a verde attrezzato, posta a sud-ovest rispetto al comparto" ma la stessa area non veniva conteggiata.

Inoltre si ritiene importante far presente che l'ampia zona verde situata nel retro dell'edificato di via Bottego (particella 107), sì priva di residui edilizi, non ha propriamente le caratteristiche analoghe al territorio agricolo circostante in quanto è stata oggetto di un progetto di bonifica che ha visto la piantumazione di specie arboree (*progetto di phytoremediation* seguito dall'Università di Pisa) atte a bonificare l'area a seguito della presenza della vecchia vetreria.

Nel contributo regionale in oggetto viene eseguita la verifica di coerenza *al PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n.37 del 27.03.2015 con particolare riferimento alla Disciplina d'uso della scheda di ambito n.* 6 , anziché nell'ambito 05 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore". Proponiamo pertanto la verifica di coerenza e

compatibilità con le Direttive correlate agli obiettivi di Qualità stabiliti nella Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito di Paesaggio n. 5 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore", come schematizzata nella tabella sottostante.

Relativamente alla sussistenza, nel comparto del Piano attuativo in oggetto, di beni paesaggistici di cui all'art. 2 comma 3 del Codice e pertanto sottoposti alla disciplina del PIT-PPR, non risultano operanti vincoli relativi a:

- gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'art. 136 del Codice;
- le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice.
- beni sottoposti alla stessa disciplina, ai sensi dell'art. 157 del Codice, oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo;
- Aree riconosciute quali zone di interesse archeologico.
- I beni in oggetto, ai sensi dell'art. 143, comma 1 lettera b) e c)

Non risulta pertanto necessaria la verifica degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR relative alla disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio ed il perseguimento dell'insieme degli obiettivi generali e disposizioni del PIT/PPR .

Verifiche Disciplina d'uso		**PUA in variante**
AMBITO 5 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore"		**verifica di coerenza e compatibilità con le Direttive correlate indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate**
Obiettivi di qualità	**Direttive correlate**	
Obiettivo 1 **Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo**	1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ri-costruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;	Non attinente in quanto il piano occupa un tessuto di ambito urbano. Anche l'ampia area a verde pianificata nel margine est ed oggetto di variante, è stata realizzata grazie al progetto di bonifica di phitoremediation per la bonifica dell'area in cui originariamente vi era il piazzale e deposito di una vetreria
	1.2 - tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui	Le previsioni del piano attuativo riguardano un ambito urbano di margine occupato originariamente da un'area industriale divenuta poi oggetto di bonifica. La realizzazione di una tipologia insediativa di tipo leggero, poco impattante, inserita nel verde privato, mitiga il passaggio con l'ambiente rurale a confine del lotto.
	1.3 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali (con particolare riferimento alla conurbazione lineare presente negli aggregati pedecollinari Pescia- Santa Lucia- Buggiano- Montecatini Terme- Monsummano, e alla conurbazione lineare doppia lungo le sponde dell'Arno, entrambe con la tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive) nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;	Il piano in oggetto risulta coerente in quanto frutto di un accordo di dislocazione dell'attività industriale originaria, incongrua con il tessuto circostante in parte residenziale in parte artigianale, in parte agricolo.
	1.4 - evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi	Il piano in oggetto risulta coerente in quanto frutto di un accordo di dislocazione dell'attività industriale originaria, incongrua con il tessuto circostante in parte residenziale in parte artigianale, in parte agricolo.

	esistenti in disuso;	
	1.5 - evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;	Non attinente il piano in oggetto
	1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.	Il piano propone una tipologia edilizia e dimensione degli edifici perlopiù equilibrati con la morfologia del contesto insediativo. Il piano si colloca in ambito urbano e si attua attraverso un recupero urbanistico con l'inserimento di case bifamiliari isolate nell'area del comparto ad est più vicina al margine agricolo ed un dimensionato edificio in linea nella parte più interna del comparto, nelle vicinanze di una zona individuata dal RU con BR – ambiti di recupero ma da essa filtrata grazie ad una striscia di verde alberato privato nel lotto fondiario.
Verifiche Disciplina d'uso		**PUA in variante**
AMBITO 5 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore"		**verifica di coerenza e compatibilità con le Direttive correlate indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate**
Obiettivi di qualità	**Direttive correlate**	
Obiettivo 2 . **Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici , e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori"**	2.1 - tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale	contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata; — Non attinente mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori; — Non attinente estendere la gestione forestale sostenibile anche alle aree limitrofe dell'attuale perimetro della riserva naturale del Padule di Fucecchio; — Non attinente promuovere una gestione delle attività agricole ambientalmente sostenibile al fine di ridurre le pressioni sulla qualità delle acque, conservare gli spazi agricoli, residuali boschi planiziali e le aree umide relittuali, mantenere adeguate fasce di mitigazione lungo il reticolo idrografico — Non attinente
	2.2 - attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare"	sostenere l'incremento del livello di infrastrutturazione ecologica nelle aree di bonifica e nelle colture estensive e conservare la viabilità poderale (con particolare riferimento alle seguenti aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 6, pianura a maglia semplificata del padule di Fucecchio e alle pendici delle colline di San Miniato); — Non attinente riqualificare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali, creando fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua e diminuire l'artificializzazione delle sponde fluviali; — Non attinente conservare i paleo-alvei del fiume Arno e la loro singolare articolazione della maglia agricola (Arnovecchio- Fiabbiana- Empoli) — Non attinente
	2.3 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione	riqualificare i water-front urbani (con particolare riferimento alle aree collocate tra Empoli-Sovigliana- Limite, Santa Croce sull'Arno e Castelfranco di Sotto) la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano; — Non attinente

	dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali, salvaguardando i varchi inedificati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante.	salvaguardare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, porti, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali;	Non attinente
		contenere e ridurre progressivamente le attività estrattive nelle aree di Pianura pensile associate all'Arno, come delimitate nella carta dei sistemi morfogenetici;	Non attinente
		mantenere e recuperare i sistemi idraulici dei Bacini di esondazione sulla sinistra idrografica del fiume Arno, con il recupero di elementi storici di paesaggio e il miglioramento della sicurezza idraulica dei nuovi insediamenti;	Non attinente
		promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;	Non attinente
Obiettivo 2 . **Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici , e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori"**		riqualificare e valorizzare in chiave multifunzionale gli spazi aperti perifluviali e favorire forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere, anche attraverso l'individuazione di tratti di potenziale navigabilità e di una rete di mobilità dolce	Non attinente
Verifiche Disciplina d'uso		**PUA in variante**	
AMBITO 5 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore"		**verifica di coerenza e compatibilità con le Direttive correlate indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate**	
Obiettivi di qualità	Direttive correlate		
	3.1 - tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che traguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;	Non attinente il piano in oggetto	

Obiettivo 3 . **Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri pa-esaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli**	3.2 - salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustri fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville- fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella";	Non attinente il piano in oggetto
	3.3 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta dal versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto;	Non attinente il piano in oggetto
	3.4 - favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa;	Non attinente il piano in oggetto
	3.5 – perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12,18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;	Non attinente il piano in oggetto
Obiettivo 3 . **Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri pa-esaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli**	3.6 - favorire, nei vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica articolata e continua;	Non attinente il piano in oggetto
	3.7 - promuovere la conservazione degli oliveti, collocati in particolar modo sui versanti del Montalbano e nell'arco col-linare compreso tra Pescia e Montecatini, garantendo così la funzionalità delle sistemazioni di regimazione idraulico-agrarie a contenimento dei versanti e come mezzi di riduzione dei deflussi superficiali (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12- 15- 20 e nel sistema morfogenetico della Collina dei Bacini neo-quaternari a litologie alternate);	Non attinente il piano in oggetto

	3.8 - tutelare e migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica del Montalbano, di Germagnana, di Montalto e delle Cerbaie, alle pinete e ai castagneti da frutto, e favorire una gestione forestale sostenibile finalizzata anche all'incremento e alla tutela dei boschi planiziali e ripariali;	Non attinente il piano in oggetto
	3.9 - attuare la gestione selvicolturale sostenibile delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie, riducendo i processi di artificializzazione, controllando la diffusione di specie alloctone e degli incendi estivi affinché questi boschi mantengano il ruolo di direttori di connettività ecologica con i rilievi boscati del pistoiese/ pesciatino, delle colline di Scandicci e i Monti del Chianti;	Non attinente il piano in oggetto
	3.10 - promuovere la valorizzazione culturale del borgo di Collodi e delle sue relazioni con il territorio rurale, anche attraverso progetti di integrazione paesaggistica, di strutture culturali, didattiche e turistiche e di parco tematico destinate alla fruizione dei territori anche esterni ai centri ed ai nuclei che assicurino, preservandone i caratteri paesaggistici, la promozione dei valori culturali e identitari dei luoghi legata anche al rapporto fra il borgo di Collodi e la figura di Pinocchio.	Non attinente il piano in oggetto

In merito a alla **verifica di coerenza con il DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R,** il contributo regionale propone, al fine di mitigare l'impatto visivo dell'intervento di margine urbano e mantenere la connessione visuale con lo spazio agricolo circostante, di valutare una diversa distribuzione planimetrica che veda la concentrazione degli interventi edilizi nell'attuale particella 50 ed eventualmente la parte residua degli edifici nella parte terminale dell'area di fronte all'intersezione con via Pigafetta e via Bottego, nello spazio libero tra gli edifici esistenti, nella particella 107.

Pur apprezzando lo scopo dell'osservazione ed avvertendone la fondatezza, l'ufficio ha valutato che liberando dall'edificato la parte centrale della particella 107 e andando ad occupare il margine a sud *nello spazio libero tra gli edifici esistenti*, si vada incontro ad un maggior consumo di suolo dovuto alla necessaria realizzazione della connessione viaria con il nuovo edificato che non potrebbe utilizzare via di Bottego come strada pubblica, in quanto strada consortile privata.

Si rileva peraltro che la necessità di mantenere per l'edificato di margine una fascia di transizione verso l'area agricola, è stata già recepita nelle norme tecniche del piano attuativo che stabiliscono, all'art. 10 "Verde privato", che sul retro delle tipologie edilizie previste, di impatto visivo limitato, sia garantita una zona di verde alberato quale filtro con l'area rurale, così come richiesto nel contributo regionale (*Nelle aree pertinenziali relative agli Stralci Funzionali 3 (tre) e 5 (cinque) compatibilmente con le esigenze funzionali (sicurezza, insolazione, distanza minima) saranno collocate parallelamente al confine esterno del lotto, piante di alto fusto di specie autoctone così come indicato all'Art. 116*

"Scelta delle specie arbustive ed arboree di nuovo impianto" delle Norme del Regolamento Urbanistico nella misura di almeno una pianta ogni m.8,00).

Per quanto riguarda inoltre la criticità sollevata dalla Regione per quanto attiene il rapporto delle nuove previsioni con la zona produttiva retrostante, rilevando quantunque che trattasi in realtà di una zona urbanistica soggetta a piano di recupero BR1 disciplinata all'art. 62 delle Norme del RU e non di una specifica zona a destinazione urbanistica produttiva, abbiamo ritenuto comunque opportuno accogliere il suggerimento di mantenere una fascia di verde come previsto nella scheda norma originale, seppur di proprietà privata, dato che il verde pubblico è meglio collocato nell'area centrale del piano. E' stato pertanto richiesto ai proponenti di far slittare l'area di sedime del fabbricato ad edilizia convenzionata per mantenere tale prescrizione, ora sancita anche nelle Norme Tecniche di Attuazione, art. 10 "Verde privato" (*Nell'area pertinenziale relativa allo stralcio funzionale 6 destinata alla realizzazione dell'edilizia convenzionata, esercizi di vicinato e immobile per attività di quartiere, è fatto obbligo al soggetto attuatore di mettere a dimora in adiacenza al confine EST del PUA, piante di alto fusto (almeno una ogni dieci metri) con preferenza per le specie autoctone in coerenza con la Guida per la risorsa del Verde di cui al Titolo III capo II delle NTA*).

Lo slittamento dell'edificio, ha comportato una lieve modifica in ampliamento del lotto specifico a discapito dei lotti di edilizia privata 1 e 2, ed il lieve slittamento ad ovest della strada pubblica. Per questo sono stati modificati i seguenti elaborati grafici ricevuti al protocollo generale n. 17146 del 14/03/2019, oltre che come già detto, le NORME TECNICHE ATTUAZIONE (prot. 18805 del 20/03/2019):

TAV5_Planimetria Progetto Sezioni

TAV6_Planimetria e verifica standard urbanistici

TAV7_VerificaSUL_SupCoperta_SupPermeabile

TAV8_Aree Edificabili- Distanza dai confini - Stralci Funz.pdf

TAV10_Maggio_Tipo edilizio EDILIZIA CONVENZIONATA - COMME

TAV14_Fognature_Acquedotto_2018108

TAV15_IMPIANTI_Sottoservizi Model (Rete fognaria - Scala 1:500)

TAV16_IMPIANTI_Sottoservizi (- Linee ElettricheIlluminazione pubblica - Scala 1:500)
TAV17_IMPIANTI_Sottoservizi (- Linea Telefonica e GAS- Scala 1:500)

La modifica apportata alla consistenza dei tre lotti ed il lievissimo slittamento del ramo della strada pubblica non risulta rilevante e pertanto non si ritiene necessario l'aggiornamento del parere dei LLPP, così come quello del Genio Civile.

Il Dirigente del Settore
Arch. Paolo Pinarelli
firmato digitalmente