

27/05/2009
29/569

Spett.le

Empoli 26 maggio 2009

Comune di Empoli

in persona del Sindaco pro-tempore

Palazzo Comunale

Via G. del Papa 41

50053 Empoli

COMUNE DI EMPOLI

Protocollo Generale

Num. Protocollo 0029375
Data Protocollo 26/05/2009
Data Ricevimento 26/05/2009

Categoria 06
Classe 01

Spett.le



Comune di Empoli

Ufficio per le relazioni con il pubblico

Ufficio Accesso agli atti

Via G. del Papa 41

50053 Empoli



OGGETTO: Adi Brotini/Comune di Empoli.

Deliberazione C.C. n.30 del 27.03.2009 recante "Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in località Fontanella: adozione".- Osservazioni ex art.17 L.R.T.1/2005

La sottoscritta Sig.ra Adi Brotini, nata ad Empoli il 15 luglio 1954 ed ivi residente in via Senese Romana n.422

PREMESSO CHE

-la sottoscritta è proprietaria di immobile posto nel Comune di Empoli, fraz.Fontanella, via Senese Romana n.446 costituito da fabbricato principale e terreno adibito ad orto, identificato al C.F. comunale di Empoli al foglio di mappa n.65 particella 143;

-con Deliberazione di Giunta Comunale n.121 del 30 giugno 2008 il Comune di Empoli ha dato avvio al procedimento di adozione di variante al Regolamento Urbanistico comunale ex art.15 L.R.T. n.1/2005 finalizzata alla Realizzazione di un parcheggio in località Fontanella", dando altresì avvio al relativo procedimento di Valutazione Integrata ex art. 11 L.R.Toscana n.1/2005:

-la realizzazione del parcheggio in oggetto comporta l'esproprio di parte dell'immobile di mia proprietà posto in via Senese Romana n.422, essendone prevista la localizzazione su parte del terreno facente parte del suddetto;

la sottoscritta, in qualità di proprietaria interessata dal procedimento espropriativo, ha apportato il proprio contributo partecipativo e collaborativo al procedimento di Valutazione Integrata formulando proprie osservazioni;

- con nota Prot.2381 del 15 gennaio 2009, il Comune di Empoli ha comunicato la conclusione del suddetto procedimento trasmettendo la Relazione di Sintesi e comunicato l'avvio del procedimento espropriativo ex art.11 e ss. D.P.R. n.327/2001 relativo ai terreni ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio;

-la sottoscritta ha presentato osservazioni ex art.11 L.R.T. n.1/2005 e dell'art.12 del Regolamento Regionale n.4/R del 9 febbraio 2007 nonché ai sensi degli art.11 e ss D.P.R.327/2001;

-con Deliberazione di C.C. n.30 del 27.03.2009 il Comune di Empoli ha adottato la variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in località Fontanella;

-con nota Prot.18127 del 3 aprile 2009 il Comune di Empoli ha inoltrato alla sottoscritta copia della Deliberazione di G.C. n.40 del 2 marzo 2009 recante "Controdeduzioni alle osservazioni pervenute" e comunicato l'avvenuta adozione della variante;

- dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana dell'avviso di adozione della variante avvenuta il 15 aprile 2009 BURT n.15 decorrono 45 giorni per la presa visione degli atti e la presentazioni di osservazioni;

- la sottoscritta in qualità di proprietaria interessata dall'intervento di realizzazione del parcheggio intende presentare osservazioni ex art.17 L.R.T.1/2005 alla Deliberazione n.30 del 27.03.2009 di adozione della variante confidando nel loro accoglimento;

-Ciò premesso si formulano le seguenti

OSSERVAZIONI

- 1) Con Deliberazione n.30 del 27.03.2009 il C.C. ha adottato la variante finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in località Fontanella, ampliando la previsione di localizzazione già contenuta nel vigente Regolamento Urbanistico che prevedeva la realizzazione nella stessa zona di un parcheggio di dimensioni minori: la finalità e la funzione della variante sono individuate dalla Amministrazione Comunale nella necessità di incrementare la dotazione di spazi di sosta della frazione di Fontanella e l'adeguamento dello standard di parcheggio, in coerenza con gli obiettivi previsti dal Piano strutturale.
- 2) La previsione del R.U. vigente contempla la localizzazione del parcheggio in un'area che insiste tra la ferrovia Empoli-Siena ed il retro degli edifici prospicienti la S.S.429, della superficie di cir-

ca 800 mq per 13 posti auto; l'intervento di trasformazione oggetto della variante prevede un parcheggio di circa mq 1640 per 36 posti auto.

- 3) Come anticipato nelle osservazioni già presentate, a parere della scrivente, l'attuazione della previsione di R.U. e la rideterminazione della superficie da destinare alla localizzazione di un parcheggio pubblico (che in tale dimensionamento viene ad interessare il terreno di mia proprietà) costituisce una scelta urbanistica non idonea né funzionale alla soluzione ricercata dalla Amministrazione Comunale che è quella di aumentare i posti auto della frazione di Fontanella nel perseguimento dell'interesse della popolazione residente ad avere sufficienti spazi di sosta e costituisce un intervento in totale contrasto con le caratteristiche urbanistiche della zona.
- 4) La conformazione urbanistico edilizia della frazione di Fontanella è quella tipica dei *paesi di strada*, dove lo sviluppo dell'abitato segue la direttrice principale e dove gli edifici, addossati all'asse viario, hanno assunto a resede naturale gli spazi retrostanti, utilizzati ad orti e giardini.

La frazione di Fontanella ricade nella UTOE 10 del Piano Strutturale di Empoli.

Il Piano strutturale prevede, quale obiettivo specifico, il miglioramento delle condizioni dello sviluppo urbano delle frazioni, il ridisegno della viabilità e degli spazi pubblici finalizzato alla ricomposizione dei tessuti insediativi, il mantenimento della utilizzazione degli insediamenti, la limitazione della proliferazione di insediamenti lineari lungo le strade, la compromissione paesaggistica che deriva da tali insediamenti.

La prevista localizzazione del parcheggio contrasta proprio con gli obiettivi e la direttiva indicata dal Piano strutturale. La realizzazione di un parcheggio di così rilevanti dimensioni in un'area interclusa avrà infatti come conseguenza l'alterazione della conformazione insediativa di quella parte del centro abitato di Fontanella e lo stravolgimento dell'aspetto urbanistico di quell'area che, viceversa, dovrebbe essere preservata e mantenuta nello stato attuale perché tipica della conformazione lineare della frazione di Fontanella. Poiché è evidente che la ricomposizione del tessuto insediativo, indicata dal P.S., non deve avvenire con la realizzazione di interventi di trasformazione di nessuna qualità quale quello prospettato.

I flussi di traffico elevatissimi che attraversano la SS.429, il posizionamento dell'ingresso del parcheggio lungo di essa in corrispondenza di un incrocio posto proprio al centro dell'abitato con problemi per le manovre di immissione ed uscita sia per il flusso di traffico che per la visibilità, i rischi per l'incolumità e la sicurezza dei cittadini che si trovassero ad usare il parcheggio nelle condizioni ipotizzate (con o senza semaforo la situazione non muta) ovvero a doverlo raggiungere percorrendo una strada in parte priva di marciapiede sono tutti aspetti negativi e altamente critici che ben sono stati evidenziati dai contributi dei privati nella fase di

tamente critici che ben sono stati evidenziati dai contributi dei privati nella fase di valutazione integrata e rilevati dalla stessa Relazione di Sintesi e che indicano che la scelta di realizzare il parcheggio già previsto in R.U. (tantomeno l'ampliamento di esso) rappresenta una scelta corretta e da rivedere sostanzialmente.

- 5) Anche le conseguenze dell'impatto urbanistico- ambientale che saranno conseguenti all'intervento sono state indicate e argomentate nei precedenti contributi sia dalla sottoscritta che tramite gli altri contributi presentati e rilevate altresì dalle autorità interessate nella fase di Valutazione Integrata.

L'inserimento del parcheggio in zona "destinata ad ambiti urbani suscettibili di incrementi del carico urbanistico", interclusa perché costretta tra ferrovia ed edifici, provocherà l'aumento dell'inquinamento atmosferico ed acustico della zona con grave pregiudizio e disagio dei residenti. Ed infatti, come si legge nel Parere del Dirigente del Settore Ambiente del Comune di Empoli prot.n.54369: *"L'area in questione, costretta tra S.S.429 e la ferrovia, è suscettibile di trasformazione edilizia sia pur limitata, essendo comunque destinata ad orti privati per le abitazioni prospicienti la statale, si ritiene che al fine di preservare il più possibile la fruibilità e godibilità dei residenti degli ambienti ortivi il parcheggio venga progettato mitigando i possibili impatti ambientali, principalmente legati sia alla disponibilità degli spazi verdi che alla variazione del clima acustico e alla qualità dell'area (aumento del particolato sospeso e degli inquinanti legati al traffico.....per quanto riguarda l'impatto acustico, l'area in cui ricade il parcheggio è in classe III e affinché i livelli di rumore prodotto non alterino gli attuali livelli di pressione sonora dovuti al traffico ferroviario della linea Empoli-Siena e al traffico veicolare della S.S.429 dovranno essere valutate le possibili sovrapposizioni, indicando, nel caso in cui risultino superamenti dei valori limite, eventuali opere e/o accorgimenti da adottare per rientrare nei parametri di legge."*

Da rilevare che la necessità di inserire le prescrizioni tecniche idonee al rispetto dei limiti di legge, sia per il contenimento acustico che atmosferico, comporta che in il progetto preliminare redatto dal Settore Lavori Pubblici ed approvato dalla Giunta Comunale in linea tecnica dovrà essere sostanzialmente modificato (quantomeno sotto questo aspetto) con conseguente aumento dei costi che allo stato, nella cifra indicata e impegnata, risulta quindi praticamente inattendibile.

- 6) Con riferimento ai benefici che la realizzazione del parcheggio dovrebbe poi apportare ai residenti della frazione di Fontanella, la sottoscritta rileva che l'opera in questione, nella localizzazione proposta, non risulta di nessun interesse per i residenti della zona né per i cittadini tutti di Fontanella posto che l'abitato si sviluppa secondo una direttrice lineare ed il parcheggio, sistemato in area centrale già peraltro dotata di parcheggio in via Montanelli risulterebbe assolutamente lontano ed inutile per i residenti nel resto della frazione. Ed infatti la

ramente lontano ed inutile per i residenti nel resto della frazione. Ed infatti la sottoscritta, sin dall'inizio della fase di partecipazione pubblica al procedimento per l'adozione della variante ha indicato a questa Amministrazione la necessità di valutare soluzioni alternative, quali la realizzazione di parcheggi disposti lungo la frazione, attuando le previsioni di R.U. ovvero valutando, nulla-osta a che ciò avvenga, localizzazioni alternative sino al soddisfacimento dello standard urbanistico ben più corrispondenti, sotto tutti i profili, all'interesse pubblico che il Comune di Empoli intende perseguire.

Ciò, si rileva, nel pieno rispetto e raggiungimento dell'obiettivo specifico di P.S. per le frazioni che è quello di aumentare la qualità di vita dei residenti attraverso azioni di riqualificazione urbana dell'abitato (che dalla realizzazione di parcheggi sparsi nel caso di Fontanella non subirebbe certo un aumento del carico insediativo) e la organizzazione della viabilità locale.

- 7) Nello specifico del pregiudizio che la sottoscritta verrebbe a subire dalla apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e quindi dalla ablazione del terreno di proprietà, si fa rilevare il grave danno economico provocato dall'espropriazione di parte del compendio immobiliare costituito dall'immobile principale e dal giardino.

La coattiva disaggregazione del compendio immobiliare originariamente unitario, per effetto di esproprio parziale, avrà come conseguenza non solo la sua diminuita funzionalità, ma anche la riduzione dei valori conseguenti alla destrutturazione dell'immobile che incideranno sulla sua minor appetibilità, sulle sue minori chances di vendita, in una parola **sul suo minor valore venale post esproprio**. In considerazione del danno economico e patrimoniale e non conseguente alla prospettata procedura espropriativa, si fa sin da ora presente che l'Autorità Procedente, qualora la previsione di realizzazione del parcheggio venga mantenuta, dovrà determinare il valore delle indennità corrisposte con riferimento alla riduzione differenziale di valore della proprietà, coincidente con il valore venale dato dalla complementarità economica fra l'intero e la porzione residuale della proprietà (art.33, comma 1, D.p.r. n.327/2001).

- 8) Nonostante tutte le problematiche evidenziate, qualora il Comune di Empoli ritenesse comunque necessaria la realizzazione del parcheggio lungo la via Senese, la sottoscritta osservante chiede che venga quantomeno mantenuta la previsione già contenuta nel R.U. vigente che consente la realizzazione di un parcheggio pubblico di superficie pari a circa 800 mq in grado di soddisfare comunque le esigenze di sosta di 13 vetture, senza che tale localizzazione venga ad incidere sul terreno di mia proprietà.

Tutto ciò esposto la sottoscritta Adi Brotini

CHIEDE

Che il Comune di Empoli, in accoglimento delle presenti osservazioni, non proceda alla approvazione della variante urbanistica adottata con Deliberazione C.C. n.30 del 27.03.2009; in caso che l'amministrazione Comunale intenda comunque procedere alla realizzazione del parcheggio pubblico non proceda alla approvazione della variante adottata con Deliberazione C.C. n.30 del 27.03.2009 e venga mantenuta la previsione del vigente R.U.; vengano individuate soluzioni alternative alla realizzazione del parcheggio, dando avvio ai procedimenti necessari.

Con ossequio.

Adi Brotini

Adi Brotini