

	<p align="center"><b>COMUNE DI EMPOLI</b>          SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE          SERVIZIO URBANISTICA</p>	<p align="center">Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in località Fontanella</p>
---	--	--

**Variante al Regolamento urbanistico Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1, finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in località Fontanella**

**Integrazione alla RELAZIONE DI SINTESI**  
 art. 16 comma 3 legge Regionale Toscana 3 Gennaio 2005 n. 1

**Responsabile del procedimento**  
**Arch. Mario Lopomo**

**Marzo 2009**

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>Integrazione alla Relazione di Sintesi</b>	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	1	7

	<b>COMUNE DI EMPOLI</b> SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in località Fontanella
---	--	--

**Premessa**

La presente integrazione è redatta con la finalità di recepire gli ulteriori contributi-osservazioni pervenuti per lo più dopo la redazione della relazione di sintesi.

Con nota prot. 2581 del 15.01.2009 la relazione di sintesi conclusiva del processo di valutazione integrata è stata trasmessa ai soggetti interessati dalla procedura espropriativa e comunicato l'avvio del procedimento espropriativo ai sensi dell'art. 15 del DPR 327/2001.

I contributi/osservazioni pervenuti sono i seguenti:

- 1) Cittadini di Fontanella (n. 116 firmatari), prot. 68529 del 30.12.2008;
- 2) Bollaro Cristina, prot. 7418 del 06.02.2009;
- 3) Brotini Adi prot. 4775 del 26.01.2009;
- 4) Parotti Filippo e Parotti Francesca prot. 5895 del 30.01.2009 e prot. 9206 del 17.02.2009;
- 5) Mandriani Giovanna, prot. 8842 del 14/02/2009;
- 6) Cittadini di Fontanella (n. 52 firmatari), prot. 8882 del 16.02.2009.

La presente integrazione valuterà ciascun contributo/osservazione quale apporto conoscitivo aggiuntivo alla valutazione svolta ed alle conclusioni riportate nella relazione di sintesi.

**Sintesi dei contributi**

Contributo n. 1 - (Cittadini di Fontanella)

Il contributo era stato già recepito nella relazione di sintesi, i firmatari che sottoscrivono quali "cittadini di Fontanella", ribadiscono la necessità del parcheggio al servizio della frazione di Fontanella che servirà ad evitare l'occupazione del tratto della statale dalle auto in sosta e ritengono idonea la localizzazione prevista dall'ipotesi di variante al Regolamento Urbanistico.

Contributo n. 2 - (Bollaro)

Le firmatarie del contributo sono interessate dal procedimento espropriativo legato alla realizzazione del parcheggio sia con la previsione urbanistica vigente che con l'ipotesi di variante. Presentano osservazione sia alla procedura espropriativa che al contenuto

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>Integrazione alla Relazione di Sintesi</b>	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	2	7

	<b>COMUNE DI EMPOLI</b> SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in località Fontanella
---	--	--

della relazione di sintesi. In merito alla relazione di sintesi e più in generale all'ipotesi di variante urbanistica osservano che:

- 1) la stessa relazione evidenzia le criticità del parcheggio, ritengono più opportuna la realizzazione di parcheggi di limitate dimensioni da distribuire lungo la frazione che risolverebbe meglio la carenza esistente. Inoltre il parcheggio potrebbe comportare aumento del carico insediativo. Le argomentazioni della relazione di sintesi in merito alla proposta di realizzare più parcheggi, in merito alla "non conformità della previsione di parcheggio rispetto alla localizzazione proposta" ed alla criticità dell'accesso al parcheggio, sono ritenute non condivisibili.
- 2) l'interesse pubblico alla localizzazione del parcheggio e addirittura all'ampliamento della previsione non è evidente, al contrario è evidente l'interesse particolare di reperire spazi di sosta al servizio del Bar-Circolo Ricreativo che si trova nelle vicinanze. Ritengono che la trasformazione urbanistica conseguente la realizzazione dell'opera pubblica determinerà un aumento del carico insediativo già "critico", come evidenziato dai pareri alla conferenza di servizi. Il costo di realizzazione del parcheggio aumenterà per la necessità di risolvere le problematiche emerse nel corso della valutazione. In merito al parere delle ferrovie (RFI) - che prevedendo il raddoppio della linea Firenze-Siena richiedono una fascia di 5m da destinare a verde - ravvisano una carenza istruttoria non avendo acquisito i dettagli del progetto di raddoppio ferroviario.
- 3) alla luce delle criticità evidenziate dalla stessa relazione di sintesi, propongono la realizzazione del parcheggio posto di fronte alle scuole in luogo di quello oggetto di variante e chiedono che siano accolte le proposte alternative emerse nel corso della valutazione integrata. Ritengono che le aree poste lungo la via Senese-Romana all'altezza dell'area sportiva sarebbero più idonee in quanto comporterebbero meno problematiche e minori costi di esproprio. Infine evidenziano che le firme raccolte a sostegno del parcheggio non sono rappresentative della frazione in quanto molti firmatari non vi risiedono e alcuni sono residenti in altri comuni.

### Contributo n. 3 - (Brotini)

La firmataria del contributo, interessata dalla procedura espropriativa, esprime la propria contrarietà alla realizzazione del parcheggio ritenendo che:

- 1) la localizzazione non è idonea ed inoltre la dimensione ipotizzata (n° 36 posti auto) è eccessiva, con il risultato di chiudere le abitazioni esistenti tra l'attuale S.R. 429 ed il parcheggio;
- 2) considerato lo sviluppo lineare della frazione, il parcheggio resterebbe inutilizzato in quanto non fruibile da chi abita lontano, nelle vicinanze inoltre c'è già il parcheggio di via Montanelli. A giudizio della scrivente sarebbero necessari piccoli parcheggi distribuiti lungo la frazione.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>Integrazione alla Relazione di Sintesi</b>	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	3	7

	<b>COMUNE DI EMPOLI</b> SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in località Fontanella
---	--	--

La stessa chiede all'Amministrazione come mai non sono stati presi in considerazione precedenti progetti con diversa localizzazione che comporterebbero minori costi e minor impatto ambientale. Circa i tempi di realizzazione della nuova S.R. 429 i tempi saranno più lunghi di quelli previsti (Luglio 2009) e non si verificheranno i benefici ambientali ipotizzati.

#### Contributo n. 4 – (Parotti)

Il contributo è presentato dagli stessi soggetti che avevano già inviato un contributo alla valutazione integrata prima della redazione della relazione di sintesi. Le motivazioni contrarie all'ampliamento del parcheggio previsto della variante erano già riportate nel precedente contributo valutato nella relazione di sintesi, non si ritengono pertanto necessarie ulteriori considerazioni in proposito.

Il contributo n.4 propone quattro alternative all'ipotesi di variante. Le alternative n. 1 e n. 2 mantengono la localizzazione del parcheggio ma riducono l'area di occupazione dello stesso diminuendo la dimensione degli stalli e delle corsie. Le alternative n. 3 e n. 4 propongono vere e proprie alternative localizzative: l'alternativa n. 3 localizza il parcheggio sul lato opposto del circolo, l'alternativa n. 4 localizza il parcheggio dalla parte opposta della ferrovia su un'area di proprietà dei richiedenti che si dichiarano disponibili alla cessione gratuita della stessa. I proponenti infine invitano l'amministrazione a non dare corso e/o a voler modificare il progetto alla luce delle alternative prospettate.

#### Contributo n. 5 – (Mandriani)

La firmataria del contributo, interessata dalla procedura espropriativa, osserva e richiede quanto segue:

- 1) in prima istanza di non prevedere il parcheggio nell'area considerata, trattandosi di area interclusa con difficoltà/pericolosità di accesso; in alternativa propone la realizzazione del parcheggio su via Magenta centrale rispetto al verde pubblico o in prossimità della chiesa;
- 2) in seconda istanza propone di ridurre la profondità del parcheggio prevedendo una sola corsia centrale e gli stalli per le autovetture ai due lati, in questo modo vi sarebbe minor consumo di suolo e conseguentemente minori costi espropriativi;
- 3) infine, qualora il Comune intenda comunque adottare la variante, che siano presi in considerazione i seguenti accorgimenti realizzativi:
  - a) non prevedere superfici asfaltate;
  - b) superfici autobloccanti solo per i percorsi pedonali;
  - c) prevedere grigliato aperto carrabile su tutto il resto dell'area, in sostanza realizzare l'area a verde;
  - d) utilizzare per l'illuminazione lampioni più bassi onde avere meno inquinamento luminoso;

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>Integrazione alla Relazione di Sintesi</b>	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	4	7

	<b>COMUNE DI EMPOLI</b> SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in località Fontanella
---	--	--

e) prevedere siepi sempre-verdi lungo il perimetro.

In sintesi realizzare un parcheggio analogo a quello adiacente la piscina su via delle Olimpiadi.

#### Contributo n. 6 – (Cittadini di Fontanella)

I firmatari, che sottoscrivono quali “cittadini di Fontanella”, ritengono inadeguato il parcheggio proposto per la soluzione dei problemi della frazione in quanto l’area individuata incrementerebbe il traffico veicolare nel punto maggiormente congestionato della frazione e lascerebbe inalterata la situazione per i residenti lungo la statale. Ritengono più idonee ed efficaci aree dislocate in più punti meno trafficati. Invitano infine a rivedere le reali esigenze della popolazione auspicando una soluzione soddisfacente per tutti gli abitanti.

### Valutazioni conclusive

Gli ultimi contributi pervenuti sono una ulteriore dimostrazione di partecipazione al processo di valutazione integrata e arricchiscono il quadro delle argomentazioni pro e contro la realizzazione del parcheggio.

Favorevoli alla realizzazione del parcheggio “indispensabile per la sicurezza della cittadinanza principalmente per gli abitanti della strettoia tra i due semafori” vi è un cospicuo numero di cittadini che firmano il contributo quali “cittadini di Fontanella”, ribadendo la necessità dell’opera e condividendone la localizzazione.

Contrari sono sia i potenziali espropriati che un gruppo di cittadini, anche questi firmatari quali “cittadini di Fontanella”. Si oppongono sia alla realizzazione del parcheggio secondo la previsione vigente che all’ampliamento ipotizzato dalla variante.

#### Precisazioni

Alla luce dei contributi pervenuti occorre puntualizzare che oggetto della variante è l’ampliamento di un parcheggio già previsto dal Regolamento Urbanistico e non la sua rilocalizzazione. La localizzazione del parcheggio era già contenuta dal Regolamento Urbanistico sin dall’adozione (26 Giugno 2003), successivamente non è stata presentata alcuna osservazione in proposito.

Riguardo alla funzione della relazione di sintesi occorre ribadire che la stessa è un “supporto alla decisione”, la “decisione”: adottare o meno la variante urbanistica, spetta al Consiglio Comunale.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>Integrazione alla Relazione di Sintesi</b>	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	5	7

	<b>COMUNE DI EMPOLI</b> SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in località Fontanella
---	--	--

Le considerazioni relative alla realizzazione della variante alla S.R. 429 riportate nella relazione di sintesi servono unicamente ad evidenziare che lo scenario territoriale di riferimento sarà quello modificato dalla realizzazione della nuova strada, trattandosi di opera già appaltata ed in corso di realizzazione che potrà subire ritardi nella realizzazione.

Il contributo/parere delle ferrovie (RFI) è favorevole alla realizzazione del parcheggio a condizione che sia prevista una fascia di 5 metri a verde in considerazione dell'ipotesi di raddoppio della linea Firenze-Siena, la variante urbanistica ed il progetto del parcheggio dovranno necessariamente recepire tale contributo.

### Motivazioni

Come già riportato nella relazione di sintesi, gli Enti che hanno partecipato alla conferenza di servizi hanno espresso pareri favorevoli alla realizzazione del parcheggio fornendo indicazioni per la fase progettuale e di cantiere.

Le motivazioni contrarie erano in parte già state anticipate dai contributi precedenti, gli ultimi aggiungono tra le argomentazioni la possibilità che il parcheggio comporti nuovo "carico insediativo" già critico, il parcheggio servirebbe un interesse di parte (il circolo ricreativo) e non generale.

Va precisato che il parcheggio è uno "standard urbanistico" al servizio della frazione previsto dal DM 1444/68, la realizzazione del parcheggio quindi aggiunge standard urbanistico e non "carico insediativo" inteso come nuova residenza o nuove abitazioni.

L'interesse pubblico alla realizzazione del parcheggio è espressione della volontà del Consiglio Comunale che ha approvato il Regolamento Urbanistico e che dovrà adottare/approvare o meno la variante proposta.

### Alternative proposte

Ribadito che obiettivo della variante è ampliare una previsione di parcheggio già contenuta dal Regolamento Urbanistico e non l'individuazione di una nuova area ove realizzare il parcheggio, meritano alcune considerazioni le alternative proposte da alcuni contributi.

Le alternative fanno riferimento sia a previsioni già contenute dal Regolamento Urbanistico (parcheggio di fronte alle scuole) che a nuove proposte localizzative. La richiesta nei confronti dell'Amministrazione è di modificare le priorità realizzando il parcheggio di fronte alle scuole in luogo di quello ipotizzato.

Circa le alternative proposte dal contributo n° 4 (Parotti) si ritengono condivisibili in linea di principio le prime due finalizzate alla riduzione dell'ingombro del parcheggio senza modificare il numero degli stalli previsti (n° 36), previa verifica di fattibilità del competente settore LL.PP.. La proposta, verificata la fattibilità tecnica, potrebbe essere recepita al momento dell'approvazione definitiva della variante al Regolamento Urbanistico e comunque nell'ambito delle osservazioni/contributi al progetto esecutivo previste dal procedimento espropriativo.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>Integrazione alla Relazione di Sintesi</b>	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	6	7

	<b>COMUNE DI EMPOLI</b> SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in località Fontanella
---	--	--

Le alternative n.3 e n. 4 propongono una diversa localizzazione del parcheggio, anche con una valutazione sommaria delle alternative è facile comprendere come queste innanzitutto cambiano la finalità della variante urbanistica che non è più di ampliare una previsione già contenuta dal Regolamento Urbanistico ma di ipotizzare una nuova localizzazione ritenendola migliore di quella attuale. Cambiando finalità e contenuto della variante urbanistica occorre attivare un nuovo procedimento di variante urbanistica.

L'alternativa n°3 nel merito interessa un'area stretta tra l'edificato e la ferrovia, dalla parte opposta del circolo Arci, sposta di pochi metri l'accesso al parcheggio pertanto non modifica il rapporto con la strada S.R. 429 ed inoltre interessa un'area tutta destinata dal Regolamento Urbanistico ad *ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativi, zona B1*, questo comporterebbe un costo di esproprio delle aree maggiore.

L'alternativa n°4 individua per la realizzazione del parcheggio un'area compresa tra la linea ferroviaria Firenze-Siena ed il Fiume Elsa. Quest'area pone una serie di problematiche: di sicurezza idraulica, trattandosi di *Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione o soggette a rischio idraulico* secondo il Piano Strutturale ed il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; di compatibilità paesistica – ricadendo nella fascia di tutela paesistica del Fiume Elsa ai sensi del D.Lgs. 42/2004; di natura urbanistica – occorre variare il Piano Strutturale oltre al Regolamento Urbanistico; di accessibilità e di fruibilità considerata la distanza dal centro abitato.

Il contributo n. 5 (Mandriani), contiene sia localizzazioni alternative che proposte/richieste relative al progetto. L'alternativa di Via Montanelli comporterebbe la sostituzione di una parte di verde pubblico già realizzato e utilizzato dai residenti con un parcheggio. La richiesta di contenere le dimensioni del parcheggio realizzando una sola corsia e di realizzare il parcheggio quale "area verde" priva di superfici asfaltate e ponendo attenzione alla qualità ambientale del progetto è condivisibile in linea di principio, rinviando alla progettazione definitiva il recepimento della stessa.

## Conclusioni

La variante urbanistica è una scelta non condivisa da tutti gli abitanti della frazione, in particolare trova opposizione da parte degli espropriandi. La valutazione integrata ne ha evidenziato la fattibilità e le relative condizioni riportate nella relazione di sintesi.

Il progetto definitivo dell'opera pubblica, se approvata la variante al regolamento urbanistico, dovrà recepire i contributi espressi dagli enti e dai cittadini relativamente al contenimento del consumo di territorio ed all'adozione di scelte progettuali finalizzate ad elevare la qualità ambientale del parcheggio e ridurre l'impatto dello stesso.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>Integrazione alla Relazione di Sintesi</b>	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	7	7