

COMUNE DI EMPOLI

Protocollo Generale

Num. Protocollo 0005895
Data Protocollo 30/01/2009
Data Ricevimento 30/01/2009

Categoria 06
Classe 01

26/01/08

28/01/09

Firenze, 21 gennaio 2009

Parotti
Urbanistica
LTT

Spett.le
Comune di Empoli
in persona del Sig. Sindaco *pro tempore*
Palazzo Comunale
Via G. del Papa, 41
50053 EMPOLI (FI)

raccomandata a/r

Spett.le
Comune di Empoli
U.R.P. – Ufficio Accesso agli Atti
Via G. del Papa, 41
50053 EMPOLI (FI)

raccomandata a/r

Anticipata via fax 0571/7571

Oggetto: Parotti / Comune di Empoli.

- ***Procedimento di Valutazione Integrata ex art. 11 L.R.T. n. 1/2005 per variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla "Realizzazione di un parcheggio in località Fontanella" – Osservazioni***
- ***Procedimento espropriativo relativo alla variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla "Realizzazione di un parcheggio in località Fontanella" – Osservazioni***

OSSERVAZIONI

**(ai sensi dell'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 artt. 11 e ss. D.P.R. n. 327/2001)**

I sottoscritti Sig.ri **Francesca Parotti**, nata a Firenze il 24 maggio 1974 ed ivi residente in Via Ignazio Danti n. 6/16, e **Filippo Parotti**, nato a Firenze il 18 settembre 1975 ed ivi residente in Via Ignazio Danti n. 6/16

Premesso che

- I sottoscritti sono proprietari, in qualità di eredi della Sig.ra Tamara Carpignani, di un immobile posto nel Comune di Empoli, fraz. Fontanella, Via Senese Romana n. 446, costituito da fabbricato principale, locale uso garage ed annesso resede;
- L'immobile sopraindicato è identificato al C.F. comunale di Empoli al Foglio di mappa n. 65, part. 784 (ex part. 135) sub. 500 (abitazione principale e garage) e part. 644 (accesso al garage);
- Con deliberazione della 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 *“processo di Valutazione Integrata ex art. 11 L.R.T. n. 1/05”*;
- L'intervento di trasformazione sopraindicato interessa direttamente l'immobile di proprietà dei sottoscritti sito in Via Senese Romana n. 446, in quanto esso dovrebbe essere parzialmente realizzato sul terreno suindicato.
- I sottoscritti hanno dunque preso parte al procedimento di Valutazione Integrata suindicata, ai sensi e per gli effetti della disciplina prevista dal Regolamento della Giunta Regionale Toscana n. 4/R del 9 febbraio 2007 (recante *“Attuazione dell'art. 11, comma 5, della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1 in materia di valutazione integrata”*), al fine di apportare il proprio contributo partecipativo e collaborativo in ordine al prefigurato intervento di trasformazione urbanistica, formulando le proprie osservazioni.
- Con nota prot. 2381 del 15 gennaio 2009, il Comune di Empoli ha comunicato la conclusione del processo di Valutazione Integrata sopraindicato (del quale ha allegato la Relazione di Sintesi), nonché l'avvio del procedimento espropriativo ex artt. 11 e ss. D.P.R. n. 327/2001 relativo ai terreni in questione a fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.
- E' dunque interesse dei sottoscritti di prendere parte, formulando le presenti osservazioni, sia al procedimento di approvazione della Variante al Regolamento

Urbanistico comunale sia al procedimento espropriativo relativo ai terreni di loro proprietà, interessati dall'intervento di realizzazione del parcheggio in oggetto.

Tutto ciò premesso, i sottoscritti formulano le seguenti

OSSERVAZIONI

1) Come detto, con la suindicata G.C. n. 121 del 30.06.2008, l'Amministrazione comunale di Empoli ha dato avvio al procedimento di variante al Regolamento Urbanistico comunale ex art. 15 L.R.T. n. 1/2005, finalizzata alla "*Realizzazione di un parcheggio in località Fontanella*".

In particolare, detto intervento prevede la realizzazione di un parcheggio per 36 posti-auto, con ingresso dalla Strada Statale n. 429 all'interno dell'agglomerato abitativo della località suindicata, proprio in corrispondenza dell'immobile di proprietà dei sottoscritti.

Con la sopraindicata nota prot. 2381 del 15 gennaio 2009, il Comune di Empoli ha inviato agli interessati la Relazione di Sintesi del processo di Valutazione Integrata finalizzato all'approvazione di detta Variante, comunicando altresì l'avvio del procedimento espropriativo ex artt. 11 e ss. D.P.R. n. 327/2001 relativo ai terreni interessati. In tale nota, l'Amministrazione comunale ha sostanzialmente confermato la propria decisione di procedere alla realizzazione del parcheggio di cui trattasi, ribadendo quanto già rilevato nel Documento di Valutazione Iniziale relativo al procedimento *de quo*.

2) Come già evidenziato nelle precedenti osservazioni formulate dai sottoscritti, tale intervento di trasformazione non potrà che comportare rilevanti pregiudizi, non solo per i proprietari degli immobili interessati dallo stesso, ma anche per tutta la popolazione residente nella Loc. Fontanella.

2.1) Ed infatti, l'ingresso del progettato parcheggio è posizionato lungo la Strada Statale n. 429, in corrispondenza di un incrocio posto nel "cuore" dell'agglomerato abitativo della località, cosicché è evidente il pregiudizio che detta collocazione determinerà per la sicurezza e l'incolumità dei cittadini, i quali, al fine di utilizzare il parcheggio *de quo*, saranno costretti ad arrestare la propria autovettura lungo la SS 429 (caratterizzata, come riconosciuto dal Comune stesso, da un "*notevole flusso di traffico veicolare*,"

2.3) Deve infine ribadirsi che l'intervento edilizio in questione determinerà una trasformazione urbanistica della zona non certo compatibile, per dimensioni e impatto urbanistico-ambientale, con le caratteristiche dell'agglomerato abitativo all'attualità esistente (che, come evidenziato dalla stessa Amministrazione comunale, si caratterizza per una densità abitativa assai limitata).

Ed infatti, si rileva che il terreno interessato dall'intervento *de quo* è inserito in zona destinata ad "*ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico urbanistico*", cosicché è evidente il profilo di non conformità dell'intervento progettato rispetto alle caratteristiche urbanistico-ambientali della zona.

Non solo. E' evidente che i residenti nelle immediate vicinanze dell'intervento di trasformazione *de quo* (già confinanti con il percorso ferroviario che costeggia la zona di cui trattasi da una parte, e dalla viabilità della SS 429 dall'altra) subiranno un ulteriore "carico" edificatorio, oltre che di inquinamento atmosferico ed acustico. In particolare, la qualità dell'aria e l'impatto acustico aumenterà considerevolmente il disagio dei residenti, considerando la particolare posizione degli immobili, chiusi in un quadrilatero dalla ferrovia e dalla SS 429.

Ed infatti, anche il parere del Dirigente del Settore ambiente del Comune di Empoli (richiamato nella Relazione di sintesi della Valutazione integrata) ha evidenziato "*i possibili danni ambientali, legati sia alla disponibilità degli spazi ad orti privati delle abitazioni prospicienti la SS 429, sia alla variazione del clima acustico e alla qualità dell'aria*".

Né può al riguardo ritenersi che l'impatto ambientale suindicato possa essere limitato dalla variante alla SS429 richiamata (peraltro, solo quale ipotesi potenziale) dall'Amministrazione comunale, atteso che il traffico di vetture diverse da quelle pesanti resterebbe comunque rilevante.

Peraltro, come già rilevato nelle precedenti osservazioni formulate dai sottoscritti, le considerazioni che precedono sono confermate dalla circostanza che il progetto di cui si discute è stato preceduto nel tempo da numerose soluzioni progettuali alternative, che avevano previsto la realizzazione del parcheggio in oggetto in altre zone della località Fontanella, che appaiono tuttora più adeguate all'intervento in oggetto. E tali soluzioni

alternative non sono state approvate unicamente per l'opposizione dei proprietari dei terreni interessati dalle stesse, mentre non sussisteva alcun ostacolo alla loro realizzazione dal punto di vista urbanistico-edilizio e ambientale.

*** * ***

3) Ciò detto, fermo quanto precede, nel caso in cui l'A.C. di Empoli ritenesse comunque necessaria la realizzazione del parcheggio *de quo*, i sottoscritti hanno predisposto alcune ipotesi progettuali alternative, che potranno garantire il soddisfacimento dei medesimi interessi pubblici perseguiti con il progetto attualmente in discussione, e, allo stesso tempo, limitare gli effetti negativi descritti ai punti che precedono (in conformità al principio di minor aggravio possibile per i privati interessati dall'azione amministrativa), oltre che l'impegno economico che l'Amministrazione dovrà sostenere per l'intervento in oggetto.

Con le presenti osservazioni, i sottoscritti sottopongono dunque all'Amministrazione comunale i progetti alternativi suindicati, che si allegano alla presente *sub* 1, 2, 3 e 4.

Innanzitutto, come evidenziato chiaramente nell'allegato n. 1, i sottoscritti ritengono che il progetto predisposto dal Comune di Empoli possa essere realizzato con un sacrificio dei proprietari dei terreni interessati molto minore (attraverso la previsione di un minore ingombro degli stalli previsti dal progetto *de quo*, il cui numero è rimasto comunque invariato. Da notare che, una minima riduzione degli stalli, avrebbe un impatto decisamente meno gravoso sui soggetti scriventi che vedrebbero parzialmente mantenuto il godimento del proprio bene).

Inoltre, la soluzione suindicata potrebbe consentire eventualmente una "traslazione" dell'area interessata dal parcheggio in questione, che consenta un minor sacrificio per i sottoscritti, proprietari del terreno senza dubbio maggiormente inciso dall'intervento progettato dall'A.C. (cfr. allegato n. 2).

Con il progetto di cui all'allegato n. 3, si evidenzia altresì come il parcheggio progettato potrebbe essere realizzato nella zona posta sull'altro lato del Circolo Fontanella, cosicchè il Comune potrebbe soddisfare gli interessi perseguiti con un sacrificio

certamente minore per i proprietari dell'area interessata, atteso che in tale ipotesi i privati "espropriati" sarebbero senza dubbio meno numerosi.

Ma soprattutto, i sottoscritti si dichiarano disponibili a cedere gratuitamente il terreno di loro proprietà adiacente alla ferrovia (evidenziato nell'allegato n. 4), ove il Comune di Empoli potrebbe realizzare il parcheggio *de quo* con la medesima soddisfazione degli interessi della popolazione locale, ma con un impatto economico decisamente inferiore rispetto a quello preventivato per l'intervento all'attualità previsto.

E' evidente, dunque, che la realizzazione di una delle sopraindicate proposte alternative consentirà senza dubbio all'A.C. di perseguire ugualmente gli interessi pubblici dalla medesima perseguiti, nonché di ovviare alle principali problematiche segnalate nella stessa Relazione di sintesi della Valutazione integrata, e cioè alla carenza di standard di parcheggio, oltre che al profilo della "ottimizzazione" della spesa pubblica (si pensi soprattutto all'ipotesi *sub* all. 4, ove il terreno interessato verrebbe ceduto gratuitamente dai sottoscritti), ed allo stesso tempo tale soluzione determinerà un sacrificio certamente minore per i privati interessati.

Inoltre, le proposte alternative in esame sarebbero tali da soddisfare comunque le istanze dei 115 abitanti che hanno ribadito all'A.C. la necessità di realizzare il parcheggio pubblico in questione (nonché di tutta la restante popolazione locale).

*** * ***

Alla luce delle considerazioni che precedono, appaiono dunque evidenti i negativi effetti ambientali, sociali e territoriali che il progettato intervento di trasformazione potrebbe determinare nei confronti della popolazione residente in loc. Fontanella, nonché – in ogni caso - la possibilità per l'A.C. di Empoli di realizzare il medesimo progetto secondo le ipotesi progettuali alternative formulate dai sottoscritti.

Per tutto quanto sopra esposto, i sottoscritti **Sig.ri Francesca Parotti e Filippo Parotti**

INVITANO

il Comune di Empoli a non dare corso e/o a voler modificare il progetto relativo alla "*Realizzazione di un parcheggio in località Fontanella*" di cui in oggetto (e la relativa variante al R.U. comunale) alla luce delle considerazioni esposte nelle presenti

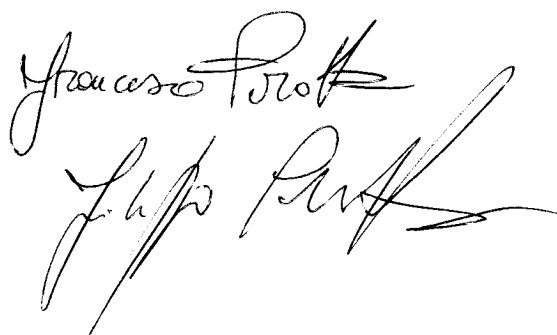
osservazioni, anche al fine di formulare congiuntamente un progetto alternativo in considerazione delle ipotesi progettuali dai medesimi predisposte (all. 1, 2, 3 e 4), nonché, conseguentemente, a non dare corso al procedimento espropriativo avviato in relazione ai terreni di proprietà dei sottoscritti i quali si riservano comunque di inviare una nota tecnica di approfondimento relativa ad ipotesi alternative e documenti progettuali più specifici entro il termine di 30 giorni indicato dalla nota comunale.

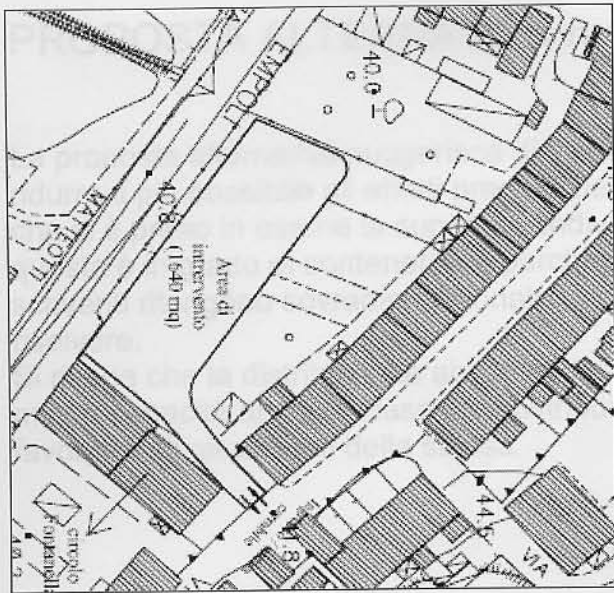
Con ossequio.

Firenze, 21 gennaio 2009

(Sig.ra Francesca Parotti)

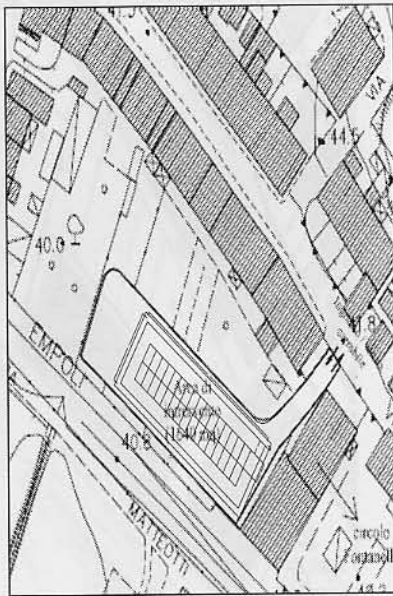
(Sig. Filippo Parotti)

The image shows two handwritten signatures in black ink. The top signature is 'Francesca Parotti' and the bottom signature is 'Filippo Parotti'. Both are written in a cursive, flowing style.



-2

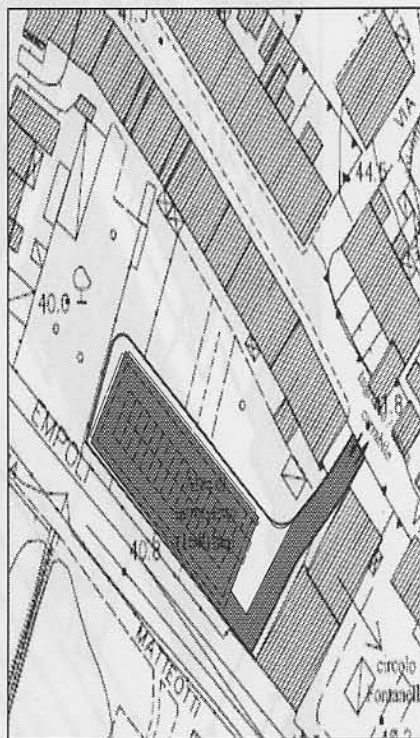
...re l'area destinata al parcheggio in modo da
...li subiti dal soggetto scrivente, considerando
...nto dal Comune pari a 1604 mq e che già
...o di 30 stalli, numero che in ogni caso, gli
...to alle esigenze che il Comune intende
... frazioni necessari di più punti parcheggio, di
... lungo la direttrice della S.S. 429 in modo da



PROPOSTA ALTERNATIVA n 1-2

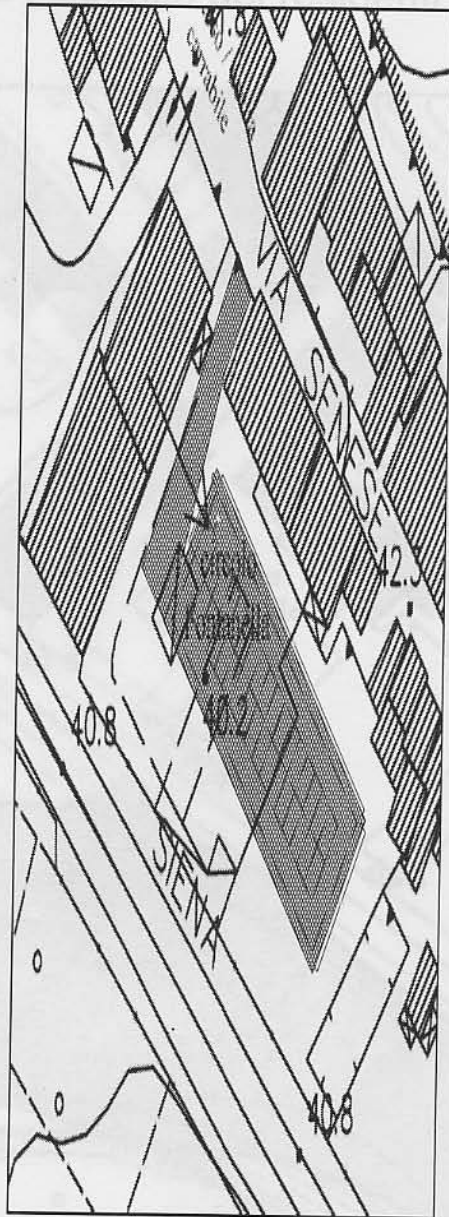
La proposta alternativa suggerisce di traslare l'area destinata al parcheggio in modo da ridurre il più possibile gli effetti pregiudizievoli subiti dal soggetto scrivente, considerando che si è preso in esame la superficie individuata dal Comune pari a 1604 mq e che già questa è in grado di contenere un parcheggio di 36 stalli, numero che in ogni caso, gli scriventi ritengono sovradimensionato rispetto alle esigenze che il Comune intende risolvere.

Si ritiene che la distribuzione abitativa della frazione necessiti di più punti parcheggio, di minori capacità di sosta ciascuno, distribuiti lungo la direttrice della S.S. 429 in modo da favorire tutti gli abitanti della stessa.



PROPOSTA ALTERNATIVA n 4
PROPOSTA ALTERNATIVA n 3

La valutazione in esame appare essere economicamente la più vantaggiosa considerando l'intenzione degli scriventi, la notevole estensione dell'area, nonché la reale centralità della zona individuata per la esigenze dei residenti.



PROPOSTA ALTERNATIVA n 4

La soluzione in esame appare essere economicamente la più vantaggiosa considerando l'intenzione degli scriventi, la notevole estensione dell'area, nonché la reale centralità della zona individuata per le esigenze dei residenti.

