

	<p align="center">COMUNE DI EMPOLI 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

RELAZIONE DI SINTESI

art. 16 comma 3 legge Regionale Toscana 3 Gennaio 2005 n. 1

Responsabile del procedimento

Arch. Mario Lopomo

Collaboratore

Arch. Chiara Lotti

Gennaio 2009

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
CERTIFICAZIONE DI COERENZA	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	1	8

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

Premessa

La Relazione di Sintesi, così come definita dall'art. 10 del Regolamento 4R della LRT 1/2005, è il documento che “descrive tutte le fasi del processo di valutazione svolte in corrispondenza con l'attività di elaborazione degli strumenti della pianificazione o degli atti di governo del territorio” e, messo a disposizione delle autorità con specifiche competenze ambientali e del pubblico, è lo strumento della “governance” che fornisce gli elementi di sintesi del percorso valutativo sui quali si basa l'atto decisionale.

Tale documento rappresenta parte integrante del processo partecipativo in quanto riassume i risultati della valutazione ed è messo a disposizione della Autorità e dei soggetti privati interessati con le modalità di cui all'art. 12 del D.P.G.R. 4/R del 9 febbraio 2007.

La presente relazione è articolata nei seguenti paragrafi:

- processo di valutazione;
- risultati delle valutazioni, delle verifiche di fattibilità e di coerenza interna ed esterna;
- motivazioni della soluzione da adottare;
- Partecipazione;
- Definizione del sistema di monitoraggio;
- Valutazione Ambientale ai sensi della Direttiva 2001/42/CE.

Processo di valutazione

L'Amministrazione comunale, a seguito di varie richieste avanzate dagli abitanti della frazione di Fontanella nel corso degli anni, intende realizzare un parcheggio pubblico di dimensioni maggiori (36 stalli – circa 1900mq) rispetto a quello previsto dal Regolamento Urbanistico vigente (13 stalli – circa 860mq).

Il Settore Lavori Pubblici ha predisposto un progetto preliminare, approvato in linea tecnica con deliberazione della Giunta Comunale 3 marzo 2008 n. 37, per il quale è necessario variare il Regolamento Urbanistico in quanto non conforme alle previsioni vigenti.

L'Amministrazione Comunale con delibera della Giunta Comunale n°121 del 30 Giugno 2008, ha avviato il procedimento di variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.15 della Legge Regionale Toscana n.1 del 2005, e contestualmente ha avviato il processo di valutazione integrata.

Tale delibera ha individuato, tra l'altro:

- Le figure ed i settori competenti alla redazione degli atti della variante;

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
CERTIFICAZIONE DI COERENZA	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	2	8

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

- la conferenza di servizi, quale ambito istruttorio per acquisire gli apporti tecnici e conoscitivi, volti ad incrementare il quadro conoscitivo di riferimento, il parere degli enti, soggetti, autorità territorialmente e funzionalmente interessati dei soggetti competenti in materia ambientale sulla variante urbanistica di cui trattasi e sul rapporto ambientale;
- i soggetti quali enti, autorità, organismi territorialmente e funzionalmente competenti e soggetti competenti in materia ambientale da invitare alla conferenza dei servizi: U.R.T.A.T. (Ufficio regionale del territorio) di Firenze, Provincia di Firenze, Circondario Empolese Valdelsa, A.R.P.A.T., R.F.I. e Soprintendenza Archeologica;
- il Garante della Comunicazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1.

Il processo di valutazione integrata, trattandosi di una variante di azzonamento di un'area limitata d'interesse locale, è stato predisposto con modalità semplificata ed in unica fase, ai sensi dell'art. 11 co.1 del Regolamento 4/R del 9 febbraio 2007, prendendo quindi solamente in considerazione gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali, sulla salute umana che possono derivare dalla variante stessa. A corredo di questa prima fase sono stati prodotti i seguenti elaborati:

- Documento di Valutazione Iniziale
- Indagine geologica
- Rapporto di fattibilità geologico-geotecnica
- Rapporto di fattibilità idraulica
- Rapporto ambientale
- Relazione d'impatto acustico
- Relazione paesaggistica
- Progetto preliminare

Nel **Documento di Valutazione iniziale**, prodotto il 16/09/2008, è stata analizzata la proposta di ampliamento del parcheggio, già previsto dallo strumento urbanistico. Dall'analisi svolta nel documento emerge che il maggior uso di suolo da destinare a parcheggio consente di ripartire in maniera più equilibrata l'incidenza delle aree di manovra e della necessaria strada di collegamento con la viabilità pubblica rispetto alla previsione vigente (52mq/stallo variante contro 66mq/stallo con la previsione vigente). L'ampliamento comporta ovviamente una maggiore spesa da parte dell'Amministrazione Pubblica, in particolare per la consistenza e la qualità delle superfici da espropriare.

Il Garante della Comunicazione, al fine di informare e consentire la pubblica partecipazione, in data 29 Settembre 2008 ha pubblicato un **Avviso Pubblico** invitando chiunque a presentare **contributi e pareri** entro il 28 Ottobre 2008, consultando la documentazione disponibile presso l'URP e sul sito web del Comune.

Sono pervenuti n.2 contributi: uno da parte della sig.ra Francesca Parodi e del sig. Filippo Parodi, l'altro da parte della sig.ra Adi Brotini.

In data 30.12.2008 prot. 68529 è pervenuta una lettera indirizzata al Sindaco con n. 115 firme degli abitanti della frazione in cui è ribadita la necessità del parcheggio pubblico.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
CERTIFICAZIONE DI COERENZA	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	3	8

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

La Conferenza dei Servizi per la redazione della Valutazione Integrata, è stata indetta in data 15 Ottobre 2008 con Decreto Dirigenziale 483 del 24 settembre 2008 e lettera prot. N. 50597 del 26.09.2008. Sono stati invitati i soggetti competenti individuati nella delibera della Giunta Comunale n° 121 del 30/06/2008.

In sede di Conferenza dei Servizi, il cui verbale è allegato agli atti, sono pervenuti i seguenti contributi collaborativi, relativi alla fattibilità del progetto in variante al Regolamento Urbanistico :

- parere favorevole del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza Archeologica, registrato con prot. n. 4389, dal momento che l'intervento non interessa direttamente emergenze archeologiche;
- parere favorevole del Dirigente del settore Ambiente del Comune di Empoli, con prot. n. 54369, in merito alla seconda soluzione presentata nel documento di valutazione iniziale, pur sottolineando la necessità di progettare il parcheggio mitigando i possibili impatti 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;
- parere favorevole delle RFI (Ferrovie dello Stato), con prot. n. 55793, a condizione che venga inserita alla variante di piano una fascia di rispetto dalla rete ferroviaria di metri 5 a destinazione verde pubblico;
- parere favorevole dell'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio con prot. n. 272153, con cui si rammenta la necessità di mettere in sicurezza l'area per eventi alluvionali 200ennali senza aggravio del rischio idraulico nelle aree circostanti;
- Parere favorevole dell'ARPAT, con prot. n. 86749, con raccomandazioni ed accorgimenti da adottare in fase di cantiere, in particolare per ridurre la propagazione delle polveri e l'impatto acustico.

A conclusione del processo di valutazione, viene redatta la presente Relazione di Sintesi, disciplinata all'art.10 del D.P.G.R. 4/R del 9 febbraio 2007.

Risultati delle valutazioni, verifica di fattibilità e di coerenza interna ed esterna

La variante proposta al Regolamento Urbanistico è risultata coerente con l'obiettivo del Piano Strutturale di adeguare ai minimi di legge lo standard urbanistico a parcheggio nella località Fontanella, come indicato appunto nella scheda relativa all'UTOE 10. E' risultata inoltre coerente con i sovraordinati atti di governo del territorio, come si evince dal Documento di Valutazione iniziale.

Sotto il profilo geologico ed idraulico l'area risulta idonea all'intervento oggetto di variante, in quanto non sussistono vincoli geologici, idraulici ed archeologici che possano impedire o ostacolare i lavori per la realizzazione del parcheggio.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
CERTIFICAZIONE DI COERENZA	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	4	8

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

La fattibilità dell'opera a livello idraulico è garantita tramite alcuni modesti interventi di regimazione delle acque, come definiti nella "relazione di sintesi e scheda di fattibilità" prodotta a corredo del progetto preliminare.

La fattibilità economico-finanziaria prevede l'impegno di risorse proprie dell'Amministrazione Comunale, il progetto preliminare prevedeva un impegno complessivo di 300.000 Euro così ripartiti:

Stima sommaria delle opere		
▪ Lavori a base d'asta		€ 193.000,00
▪ Somme a disposizione della A.C.		€ 36.800,00
▪ Espropri		€ 70.200,00*
Importo totale		€ 300.000,00*

* stima corretta da integrazione del 24.12.2008

A completamento e integrazione del quadro conoscitivo relativo alla fattibilità economico-finanziaria dell'opera, è stata richiesta una stima preliminare dell'indennità di espropriazione nelle due alternative progettuali al Settore Affari Generali ed Istituzionali, Servizio Tecnico Amministrativo, trasmessa il 24.12.2008, di seguito richiamata:

	Costo preliminare di esproprio	Spese per procedure di arbitrato e per variazioni in aumento	Totale stima
Alternativa 0 parcheggio RU vigente	Euro 103.700,00	+20-30%	Euro 140.000,00
Alternativa 1 parcheggio in variante al RU	Euro 197.000,00	+20-30%	Euro 250.000,00

Preso atto della stima è confrontabile la spesa per posto auto nelle due alternative per verificare quale delle due ottimizza i costi di acquisizione delle aree.

	Costo d'esproprio/posto auto	risultato	Ottimizzazione costo
Alternativa 0 parcheggio RU vigente	Euro 140.000,00/13 posti auto	10.769,00 Euro/posto auto	maggiore
Alternativa 1 parcheggio in variante al RU	Euro 250.000,00/36 posti auto	6.944,00 Euro/posto auto	minore

L'impegno finanziario previsto dall'elenco annuale 2009 delle opere pubbliche adottato è 500.000 Euro.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
CERTIFICAZIONE DI COERENZA	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	5	8

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

Motivazioni della soluzione da adottare

I contributi degli enti istituzionali confermano la fattibilità dell'opera considerando, in fase attuativa, tutte le condizioni richieste. La prescrizione delle ferrovie dello stato, ossia la previsione di una fascia a verde di rispetto dalla rete ferroviaria, dovrà essere dunque considerata sia in fase di redazione del progetto definitivo che in fase decisionale, visto che certamente tale modifica avrà delle ripercussioni sul progetto del parcheggio.

Per quel che riguarda invece i n. 2 contributi privati pervenuti, si rimanda alle seguenti considerazioni.

Le argomentazioni riportate nei contributi privati sono state analizzate dall'ufficio operante la valutazione che, tramite sopralluogo, ha verificato l'offerta di posti auto nella zona.

A servizio della zona sono presenti altre aree a parcheggio quali: un'area di 9 stalli presso la nuova lottizzazione residenziale accessibile da via Montanelli, distante circa 150 mt. dall'accesso del parcheggio oggetto di studio, sulla statale; un'area di circa 25 stalli, presso via Mentana, distante circa 180 mt; un'area dietro l'ufficio postale di 16 stalli a distanza di mt. 100.

Inoltre nella zona è presente anche un'altra previsione di parcheggio di circa 800 mq dell'attuale Regolamento Urbanistico, davanti all'edificio scolastico e distante mt. 300 dall'accesso al parcheggio oggetto di variante.

I posti auto esistenti sono comunque insufficienti sia a garantire lo standard urbanistico (2,5 mq/abitante previsto dal DM 1444/68, contro 0,70 mq/abitante esistenti) che la dotazione necessaria in rapporto ad una popolazione di circa 1.100 abitanti nel 2008 con indice di motorizzazione (rapporto auto/residenti) maggiore di 0,60 già nel 2001 (Rapporto sullo stato dell'ambiente 2002 – Agenda 21 locale).

La criticità rilevata dell'ingresso-uscita dal parcheggio (già evidenziata nel Documento di Valutazione iniziale), potrà essere risolta, come da progetto, inserendo un semaforo che regolarizzi le entrate-uscite dal parcheggio, in modo sincrono ai semafori già presenti in via Senese per evitare punti di conflitto nelle manovre. Il completamento della variante alla SR 429 previsto entro luglio 2009 (come da crono-programma dei lavori), cambierà radicalmente le condizioni di transito e di vivibilità delle frazioni interessate dalla strada, compresa Fontanella. L'attuale SR diventerà d'interesse locale e non sarà più interessata dal traffico pesante.

In alternativa all'ampliamento del parcheggio già previsto dal RU, nei contributi è proposta la realizzazione di interventi puntiformi lungo la frazione, al fine di soddisfare la domanda di parcheggi, senza costringere i fruitori a percorrere a piedi lunghi tratti di strada altamente pericolosa ed in certe parti anche assente di marciapiede.

Quanto proposto è affrontabile nell'ambito di un progetto di riqualificazione complessivo della frazione di Fontanella in cui riorganizzare la percorribilità ciclo-pedonale e carrabile, una volta completata la realizzazione della variante alla SR 429.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
CERTIFICAZIONE DI COERENZA	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	6	8

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

Ai fini dell'atto decisionale assume importanza l'entità dei costi da sostenere per l'attuazione e gestione dell'opera.

La volontà dell'Amministrazione di realizzare il parcheggio in ampliamento a quello previsto dal piano, nasce proprio dall'obiettivo specifico di ottimizzazione della spesa pubblica, nonché di ottimizzazione dell'uso del territorio: infatti come visto in precedenza, il progetto di parcheggio in variante ha minore incidenza sia in termini di costo/stallo che di uso del territorio superficie/stallo.

Il piano annuale delle opere pubbliche relativo all'anno 2009 (adottato con Del. G.C. n. 187 del 15.10.2008) ha confermato la volontà di realizzazione del parcheggio prevedendo un impegno finanziario di 500.000 Euro.

A conclusione della valutazione qui esposta sono evidenti le motivazioni a sostegno dell'ampliamento del parcheggio previsto dal RU, in particolare la carenza di standard di parcheggio evidenziata sia dal Piano Strutturale che dal Regolamento Urbanistico.

Il processo di valutazione ha evidenziato la coerenza della variante e la fattibilità della proposta. I contributi degli Enti hanno confermato la fattibilità dell'ampliamento con le relative prescrizioni.

La realizzazione dell'ampliamento, pur comportando un impegno finanziario maggiore rispetto alla previsione attuale, consente un'ottimizzazione sia dell'utilizzo dell'area interessata che della spesa complessiva, in particolare per l'acquisizione delle aree.

La realizzazione della variante alla SR 429 prevista entro luglio 2009, modificherà le condizioni di transito e di vivibilità della frazione, miglioreranno conseguentemente le condizioni generali di sicurezza comprese alcune criticità evidenziate nei contributi privati.

Partecipazione

La partecipazione è parte essenziale della valutazione e i suoi risultati devono essere presi in considerazione prima che il soggetto competente assuma le proprie determinazioni.

Il processo di partecipazione, a cura del Garante della Comunicazione, ha previsto attività di informazione allo scopo di favorire una partecipazione attiva della popolazione:

- sono state pubblicate sul sito web le schede di sintesi, strumenti non tecnici di divulgazione, realizzati dal nucleo di valutazione per spiegare l'oggetto della valutazione integrata;
- sono stati apposti manifesti murali e pubblicato articolo su un quotidiano locale per pubblicizzare il documento di valutazione iniziale
- sono stati allestiti pannelli illustrativi della bozza di variante presso il Circolo Arci di Fontanella;
- è stata attivata una newsletter.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
CERTIFICAZIONE DI COERENZA	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	7	8

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

Ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche, chiunque abbia avuto interesse, ha potuto presentare contributi, suggerimenti e proposte: sono pervenuti n.2 contributi: uno da parte della sig.ra Francesca Parodi e del sig. Filippo Parodi, l'altro da parte della sig.ra Adi Brotini.

In data 30.12.2008 è pervenuta una lettera indirizzata al Sindaco con n. 115 firme degli abitanti della frazione in cui è ribadita la necessità del parcheggio pubblico.

A garanzia di partecipazione ai sensi dell'art. 12 D.P.G.R. 4/R del 9 febbraio 2007, ai proprietari delle aree interessate dalla realizzazione parcheggio, dovrà essere trasmessa la relazione di sintesi prima dell'adozione della variante in Consiglio Comunale.

Definizione del sistema di monitoraggio

Sono state evidenziate alcune criticità che dovranno essere oggetto di monitoraggio in fase attuativa.

Il sistema di monitoraggio, nelle forme che verranno ritenute più consone dall'Amministrazione, prevede in questa fase, la scelta di un indicatore che misuri la funzionalità dell'intervento ed uno che ne misuri la qualità ambientale:

- Percentuale dei posti auto occupati;
- Livelli percepiti di rumore e polveri.

Valutazione Ambientale ai sensi della Direttiva 2001/42/CE

Nel documento del rapporto ambientale allegato al progetto, viene svolto uno studio puntuale degli effetti derivanti dalla variante sulle componenti ambientali, da cui emerge che le criticità evidenziate soprattutto sul sistema aria e acqua, sia in fase di cantiere che in fase di esercizio, non siano da ritenersi rilevanti per la modesta entità dell'intervento.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
CERTIFICAZIONE DI COERENZA	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	8	8