	<p>COMUNE DI EMPOLI SETTORE LAVORI PUBBLICI E POLITICHE TERRITORIALI</p>	<p>Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in località Cortenuova</p>
---	---	---

**Variante al Regolamento urbanistico ex. Art. 15
 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 n.1,
 finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in
 località Cortenuova**

Integrazione alla RELAZIONE DI SINTESI


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

Responsabile del procedimento
 Arch. Mario Lopomo

Collaboratori
 Arch. Cinzia Bartolozzi
 Arch. Chiara Lotti

Ottobre 2011

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento		Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Integrazione alla Relazione di Sintesi	Arch. Mario Lopomo		1.0	1	7

	<p>COMUNE DI EMPOLI SETTORE LAVORI PUBBLICI E POLITICHE TERRITORIALI</p>	<p>Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in località Cortenuova</p>
---	---	---

Premessa

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

Con nota prot. 43647 del 23.08.2011 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) Enea Neri, Simona Rosati, Marco Rosati, Idalba Cinali, prot. 48236 del 20.09.2011;
- 2) Alessio Dainelli, Paolo Balducci su delega Sig. Mauro Balducci, Maria di Gioia, Serena Ancillotti, Simone Ciulli su delega Barbara Davini, Valentina Zappacenere su delega di Mario Di Benedetto, Simone Ciulli su delega di Leonardo Giacomelli, Andrea Borsieri su delega di Simone Ciulli, Paolo Balducci su delega di Mauro Susini e Donatello Sardi, Simone Ciulli su delega di Luigi Nigi, Luca Ferrara su delega di Stefano Busoni, prot. 49046 del 23.09.2011;
- 3) Luigi Nigi, Mirka Ballabeni, Paolo Scali, Leonardo Giacomelli, Barbara Davini, Marco di Benedetto, Alessio Dainelli, prot. 49202 del 24.09.2011;

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 - (Enea Neri, Simona Rosati, Marco Rosati, Idalba Cinali)

I richiedenti chiedono che l'Amministrazione comunale riconsideri la scelta dell'ubicazione dell'area a verde all'interno della loro proprietà.

Contenuti essenziali: si contesta la giustificazione generica addotta alla proposta di ampliamento del parcheggio previsto dal RU e la realizzazione di verde pubblico attrezzato. A supporto della decisione, la valutazione non prende in considerazione le motivazioni di necessità effettiva di parcheggio e di verde, ma ne valuta solo le due alternative proposte, con il presupposto di limitare il consumo di suolo e l'impatto ambientale.

Si contesta anche l'inserimento della realizzazione del verde attrezzato a conclusione del processo valutativo, in un'area compresa nell'UTOE 6 in cui lo standard a verde supera già i minimi stabiliti dal D.M. 1444/68; l'area, destinata ad essere espropriata, è inoltre un'area privata già destinata a verde privato a corredo delle abitazioni. A causa di ciò, si ritiene che l'indennità di espropriazione e conseguentemente i costi dell'opera,

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Integrazione alla Relazione di Sintesi	Arch. Mario Lopomo	1.0	2	7

	<p align="center">COMUNE DI EMPOLI SETTORE LAVORI PUBBLICI E POLITICHE TERRITORIALI</p>	<p align="center">Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in località Cortenuova</p>
---	--	--

non tengano conto degli effetti svalutativi che si ripercuoteranno sugli immobili le cui pertinenze sono soggette ad espropriazione. In aggiunta a tale tesi si contesta che il parcheggio sia previsto in parte sul sedime di una strada bianca che attualmente consente l'accesso carrabile al resede principale dell'abitazione, la cui occupazione da parte del parcheggio comporterà l'impossibilità di accesso con automezzi al suddetto resede.

Si ritiene inoltre incongrua la previsione aggiuntiva di verde attrezzato inserita in una zona definita dal RU come *agricola periurbana* e quindi in un ambito territoriale dove le esigenze di verde pubblico sono irrilevanti. Oltretutto la previsione di tale area a verde risulta estranea e casuale rispetto al tessuto urbanistico e sociale della frazione e le sue dimensioni tali da non poter raggiungere un sufficiente livello di utilità pubblica.

Contributo n. 2 - (Alessio Dainelli, Paolo Balducci su delega Sig. Mauro Balducci, Maria di Gioia, Serena Ancillotti, Simone Ciulli su delega Barbara Davini, Valentina Zappacenere su delega di Mario Di Benedetto, Simone Ciulli su delega di LEonardo Giacomelli, Andrea Borsieri su delega di Simone Ciulli, Paolo Balducci su delega di Mauro Susini e Donatello Sardi, Simone Ciulli su delega di Luigi Nigi, Luca Ferrara su delega di Stefano Busoni).

I firmatari, ribadendo come le conclusioni del processo di valutazione integrata risultino non condivisibili, riportano in allegato le osservazioni proposte dagli stessi in relazione al Documento di Valutazione Intermedia in data 26-29/11/2010.

Contributo n. 3 - (Luigi Nigi, Mirka Ballabeni, Paolo Scali, Leonardo Giacomelli, Barbara Davini, Marco di Benedetto, Alessio Dainelli)


I firmatari, dopo aver ricordato di aver già preso parte al processo valutativo nella fase intermedia, proponendo il mantenimento dell'originaria previsione del Regolamento Urbanistico, sottolineano come nel processo di valutazione non siano stati sufficientemente indagati importanti aspetti. Si sottolinea innanzitutto l'assenza di uno studio che quantifichi le esatte necessità di parcheggio e che giustifichi utilizzazione proprio di quel luogo della frazione.

Si evidenzia inoltre come la relazione di sintesi, per garantire la fattibilità tecnica dell'intervento, preveda la messa in sicurezza dell'area ad una specifica quota di sicurezza idraulica, con un rialzo di 40 cm rispetto al piano di campagna. Si contesta come tale accorgimento porti ad una serie di criticità al contorno, quali il conseguente problema della quota delle abitazioni esistenti rispetto alla quota sopraelevata.

Infine si rileva l'assenza della relazione di impatto acustico e delle relative valutazioni sulle ricadute ambientali.

Rispetto alla soluzione alternativa avanzata le difficoltà procedurali, dovute alla necessità di variare gli strumenti della pianificazione sovraordinata, non sono opponibili alla validità della proposta.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Integrazione alla Relazione di Sintesi	Arch. Mario Lopomo	1.0	3	7

	<p>COMUNE DI EMPOLI SETTORE LAVORI PUBBLICI E POLITICHE TERRITORIALI</p>	<p>Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in località Cortenuova</p>
---	---	---

In conclusione, ritenendo la variante peggiorativa rispetto a quella originariamente prevista dal Regolamento Urbanistico, i firmatari propongono il mantenimento delle previsioni originarie.

Precisazioni/motivazioni

E' necessario fornire alcune precisazioni generali e particolari in merito ad alcuni aspetti della variante evidenziati nei contributi presentati, rinviando ai vari documenti elaborati nel corso della valutazione per quanto non espressamente richiamato.

Standard Urbanistici e UTOE n. 6

Gli standard urbanistici stabiliti dal DM 1444/68 hanno valore di "minimo inderogabile" pertanto elevare gli standard urbanistici è un obiettivo sempre legittimo della pianificazione urbanistica. Uno degli obiettivi specifici indicati dal Piano Strutturale è "Migliorare le condizioni dello sviluppo urbano delle frazioni" in particolare in termini di dotazione di spazi pubblici e di accessibilità. Inoltre la dotazione di parcheggio stabilita dal DM del 1968 (2,5 mq/abitante) è del tutto inattuale in quanto mai aggiornata ed insufficiente se rapportata all'indice di motorizzazione privato (N° di veicoli ogni 100 abitanti) dato certamente più attuale: in Italia tra il 1971 e il 2001 l'indice è triplicato passando da 20,8 a 58,1.

Occorre fornire alcune considerazioni sulla UTOE n.6 *La città nuova progettata*, in cui è inserita la frazione di Cortenuova.

L'UTOE n. 6 contiene la zona di Serravalle e la frazione di Cortenuova, due realtà differenti per storia urbanistica e per dimensione demografica; la zona di Serravalle (circa 3.800 abitanti) ha un'ampia dotazione di standard urbanistici in quanto derivata per lo più da interventi recenti realizzati con piani urbanistici attuativi (PEEP e piani di lottizzazione vari), la frazione di Cortenuova (1.192 abitanti) è un insediamento storico lungo la via di Cortenuova la cui crescita edilizia in anni recenti è stata realizzata con interventi diretti non sempre accompagnati da standard urbanistici adeguati. Gli standard della UTOE n.6, superiore ai minimi di legge, sono per lo più localizzati nella zona di Serravalle.


La dotazione attuale di parcheggi pubblici della frazione di Cortenuova valutabili in termini di standard è di circa 175 stalli, considerando una superficie media a stallo di 12,5mq si ha una superficie di 2.187mq cui corrisponde uno standard urbanistico, calcolato su una popolazione della frazione di 1.192 abitanti, di **1,8 mq/abitante** inferiore al limite del DM 1444/68 di 2,5 mq/abitante.

Per quanto riguarda il verde pubblico attrezzato, come evidente dalle tavole del RU, non vi sono dotazioni esistenti nella frazione ma solo previsioni.

Andamento demografico

La popolazione residente della frazione di Cortenuova è passata da **890** abitanti del 2001 a **1.192** abitanti del 2011, con un incremento di **+302** pari al **+ 34%**. L'incremento

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Integrazione alla Relazione di Sintesi	Arch. Mario Lopomo	1.0	4	7

	<p align="center">COMUNE DI EMPOLI SETTORE LAVORI PUBBLICI E POLITICHE TERRITORIALI</p>	<p align="center">Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in località Cortenuova</p>
---	--	--

demografico della frazione nel periodo 2001-2011 (+34%) è nettamente superiore all'incremento medio **+10%** registrato a livello comunale nel periodo 1997-2010, ciò è dovuto ai numerosi interventi edilizi che hanno interessato Cortenuova, alcuni ancora in fase di realizzazione, che hanno fornito nuova offerta abitativa.

Relativamente alle argomentazioni poste dal contributo n.1 si evidenzia quanto segue:

- 1) Motivazioni a supporto della variante sulla effettiva necessità del parcheggio;

Occorre ribadire che la variante al RU persegue uno degli obiettivi specifici indicati dal Piano Strutturale "Migliorare le condizioni dello sviluppo urbano delle frazioni" in particolare in termini di dotazione di spazi pubblici e di accessibilità.

La necessità del parcheggio quindi, oltre che sollecitata dai residenti della frazione, persegue un obiettivo specifico del Piano Strutturale, è giustificato sia dall'andamento demografico della frazione che dalle carenze di standard evidenziate in precedenza. Infine occorre richiamare un ulteriore dato, l'indice di motorizzazione privato che nel comune di Empoli è superiore alle media provinciale ed era nel 2001, riferito solo alle autovetture, di **62**. Questo dato applicato alla popolazione residente (1.192 ab) farebbe stimare circa 720 autovetture presenti nella frazione mentre i parcheggi pubblici (175) sono meno di 1/4 rispetto al numero di autovetture.

- 2) Verde pubblico non giustificato dagli standard;

Lo standard di verde della UTOE n. 6 non ha una distribuzione omogenea: ricade tutto nella zona di Serravalle e non interessa la frazione di Cortenuova.

Il verde pubblico attrezzato previsto dalla variante (circa 400mq) ha valore come verde di prossimità localizzato nel nucleo storico della frazione, facilmente raggiungibile e fruibile dai residenti. Lo stesso non è finalizzato ad aumentare la dotazione di standard della UTOE n.6 che, nonostante sia ampiamente superiore al minimo di legge, non ha una distribuzione omogenea e non interessa la frazione di Cortenuova;

- 3) Strada bianca esistente e accessibilità;


La realizzazione del parcheggio dovrà garantire la percorribilità della strada e gli accessi esistenti, aspetti di dettaglio saranno affrontati nell'ambito del progetto dell'opera pubblica ed esulano dai compiti della variante urbanistica.

Il contributo n. 2 era stato già presentato nel corso della valutazione, non vi sono quindi argomentazioni nuove.

Relativamente alle argomentazione del contributo n. 3 si evidenzia quanto segue:

- 4) Impatto acustico dell'intervento;

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Integrazione alla Relazione di Sintesi	Arch. Mario Lopomo	1.0	5	7

	<p align="center">COMUNE DI EMPOLI SETTORE LAVORI PUBBLICI E POLITICHE TERRITORIALI</p>	<p align="center">Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in località Cortenuova</p>
---	--	--

Il contributo n. 3 sottolineava l'assenza della relazione di impatto acustico e delle relative valutazioni sulle ricadute ambientali in sede di valutazione del progetto di variante. In questa sede si ribadisce la presenza di tale studio, citato altresì nella documentazione del precedente "Rapporto ambientale". Si tratta di uno studio, recante la data di dicembre 2007, le cui conclusioni così recitano:

"Per quanto riguarda l'impatto acustico che l'opera potrà avere sui recettori individuati, in relazione alle valutazioni espresse nella presente documentazione, possiamo affermare che la sorgente sonora in questione (parcheggio e nuova strada) rispetterà sia il valore di emissione sia i valori di immissione assoluto e differenziale previsti per la classificazione acustica della zona".

Nella fattispecie si analizzava peraltro non l'ipotesi progettuale attualmente portata avanti dall'A.C., bensì una ipotesi peggiorativa che prevedeva peraltro la realizzazione ex novo di una viabilità carrabile interna all'area.

5) Rischio idraulico


E' emerso che l'intervento non pone particolari criticità, salvo l'obbligo di osservare le prescrizioni per la messa in sicurezza idraulica dell'area da eventi alluvionali 200ennali, individuando un'ulteriore area (circa 2000 mq) da destinare alla compensazione idraulica e realizzando il parcheggio alla quota di sicurezza idraulica di m. + 26,70 slm, con un rialzo di circa 40 cm dall'attuale piano di campagna. Sulle condizioni di fattibilità idraulica è stato acquisito il contributo del Genio Civile di Firenze nel quale si afferma che le problematiche idrauliche sono state correttamente individuate e si ribadisce la necessità di messa in sicurezza da eventi 200nnali.

6) Soluzione alternativa di via della Tinaia- Arnovecchio

Rispetto alla soluzione alternativa avanzata di rilocalizzare il parcheggio lungo via della Tinaia in direzione di Arnovecchio si precisa che: l'area che è fuori dal perimetro del centro abitato e ricade negli ambiti del "Territorio Aperto" per il quale sia il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) che il Piano Strutturale (PS) non prevedono usi o trasformazioni urbani; inoltre l'area è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del Codice del Paesaggio (area tutelate per legge, fascia di tutela del Fosso maestro di Cortenuova).

Tale soluzione è difficilmente realizzabile non per difficoltà procedurali ma in quanto non coerente con gli indirizzi di pianificazione e le finalità di tutela del paesaggio espressi dagli strumenti di pianificazione sovraordinati: PIT, PTCP e PS.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Integrazione alla Relazione di Sintesi	Arch. Mario Lopomo	1.0	6	7

	<p>COMUNE DI EMPOLI SETTORE LAVORI PUBBLICI E POLITICHE TERRITORIALI</p>	<p>Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione di un parcheggio in località Cortenuova</p>
---	---	---

Valutazioni conclusive

Gli ultimi contributi pervenuti costituiscono una ulteriore dimostrazione di partecipazione al processo di valutazione integrata e arricchiscono il quadro delle argomentazioni sulla variante urbanistica.

La partecipazione dei cittadini a tutte le fasi del processo valutativo ha mostrato che si tratta di una scelta non ritenuta positiva da tutti gli abitanti della frazione, in particolare trova opposizione da parte degli espropriandi. La non condivisione da parte di detti soggetti viene ribadita e confermata anche nei recenti contributi/osservazioni sopra illustrati.

Il processo partecipativo che ha coinvolto nelle due fasi enti ed istituzioni differenti ha evidenziato che sulla scelta individuata e posta alla base della variante urbanistica portata avanti dall'Amministrazione Comunale, è stato espresso parere favorevole da parte di tutti gli Enti coinvolti.

La variante urbanistica che in estrema sintesi prevede: l'ampliamento del parcheggio esistente e una piccola area da destinare a verde pubblico attrezzato, 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 rispettare le condizioni di fattibilità formulate dagli enti nell'ambito del processo valutativo.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Integrazione alla Relazione di Sintesi	Arch. Mario Lopomo	1.0	7	7