

	<p align="center">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

RELAZIONE TECNICA

modificata a seguito delle osservazioni.

Testo coordinato: barrato - ~~testo eliminato~~
sottolineato - testo inserito

Responsabile del procedimento
Arch. Mario Lopomo

Collaboratori
Arch. Cinzia Bartolozzi
Arch. Chiara Lotti

~~Luglio 2011~~
25 Gennaio 2012

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
RELAZIONE TECNICA	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	1	6

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

Premessa

La variante in oggetto è finalizzata a risolvere la criticità dei parcheggi nella frazione di Cortenuova, in coerenza con l'obiettivo del Piano Strutturale che prevede il miglioramento della qualità urbana delle frazioni incrementando la dotazione di spazi pubblici. Essa consiste nella realizzazione di un parcheggio pubblico di dimensioni maggiori rispetto alle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente.

L'Amministrazione Comunale, con delibera della Giunta Comunale n°126 del 02/07/2008, ha avviato il procedimento di variante al Regolamento Urbanistico e contestualmente il processo di valutazione integrata disciplinato dall'art. 11 della legge regionale e dal relativo Regolamento di Attuazione. Il processo di valutazione integrata e la verifica di assoggettabilità a VAS svolti, sono descritti nel apposito paragrafo.

Contenuto della Variante

La variante in oggetto è finalizzata ad ampliare la previsione di parcheggio pubblico nella frazione di Cortenuova.

La variante da ~~adottare~~ approvare prevede la realizzazione di un parcheggio di superficie complessiva di ~~2000~~ 1375 mq (555 mq già esistenti + ~~1445~~ 820 mq da realizzare) corrispondente a circa ~~60~~ 40 stalli.

Sebbene l'UTOE 6, in cui è inserita la frazione di Cortenuova, ha standard di parcheggio superiori al minimo stabilito dal DM 1444/68, la realizzazione dell'intervento comporterà un aumento di dotazione di parcheggio di ~~1,15~~ 0,70 mq/ab nella frazione, influenzando positivamente sulla sua qualità urbana.

L'ampliamento è ottenuto ~~sostanzialmente~~ modificando parte dell'attuale destinazione urbanistica dell'area da "zone a verde attrezzato" (art. 85 Norme) a "zone per parcheggi" (art. 91 Norme). La previsione di parcheggio di superficie di 125 mq lungo una parte dell'edificato, sarà destinata invece a "aree a verde privato" (art. 108 Norme), come illustrato nella schema riassuntivo di sotto riportato.

L'area interessata dalla variante ricopre una superficie di circa ~~1995~~ 1570 mq, così distinta:

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
RELAZIONE TECNICA	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	2	6

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

Destinazione stato attuale		Destinazione stato variato	
965 mq	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	965 <u>340</u> mq
		Verde Pubblico	<u>185</u> mq
		Verde privato	<u>440</u> mq
480 mq	Parcheggio pubblico	Parcheggio pubblico	480 mq
125 mq	Parcheggio pubblico	Verde privato	125 mq
-	Area agricola periurbana	Verde pubblico	425 mq
		Totale area interessata dalla variante	1995 mq <u>1570</u> mq

Il processo valutativo partecipato della variante ha evidenziato la necessità di mantenere comunque una previsione di verde attrezzato nel cuore della frazione di Cortenuova facilmente raggiungibile e fruibile dai residenti, nonostante lo standard di verde dell'UTOE 6 sia già superiore ai minimi normativi. A tal fine è stata inserita un'area a verde pubblico attrezzato di 425 mq circa di superficie, attualmente destinata ad "aree agricole periurbane" (art. 79 Norme). Tale area è collocata nella parte centrale adiacente il parcheggio. A tal fine è stata mantenuta una piccola previsione di verde pubblico attrezzato.

La variante all'atto di governo del territorio comporterà complessivamente le seguenti modifiche di destinazione:

DESTINAZIONE VARIANTE	area	DESTINAZIONE PRECEDENTE		
PARCHEGGIO	555 mq	PARCHEGGIO ESISTENTE		
	480 mq	PARCHEGGIO DI PREVISIONE		>
	965 <u>340</u> mq	VERDE PUBBLICO		>
Superficie totale 2000 <u>1375</u> mq				
VERDE	V. PUBBLICO ATTREZZATO	AREA AGRICOLA PERIURBANA	425 mq	>
		VERDE PUBBLICO	<u>185</u> mq	>
	V. PRIVATO	PARCHEGGIO	125 mq	>
		VERDE PUBBLICO	<u>440</u> mq	>
Superficie totale 550 <u>750</u> mq		Superficie totale 965 <u>750</u> mq		
AREA AGRICOLA asservita ad area per la SICUREZZA IDRAULICA		AREA AGRICOLA	2400 mq	>

Area pubblica	260 mq
Area privata	220 mq
Area pubblica	540 mq
Area privata	440 mq

Area privata
Area pubblica
Area privata
Area privata

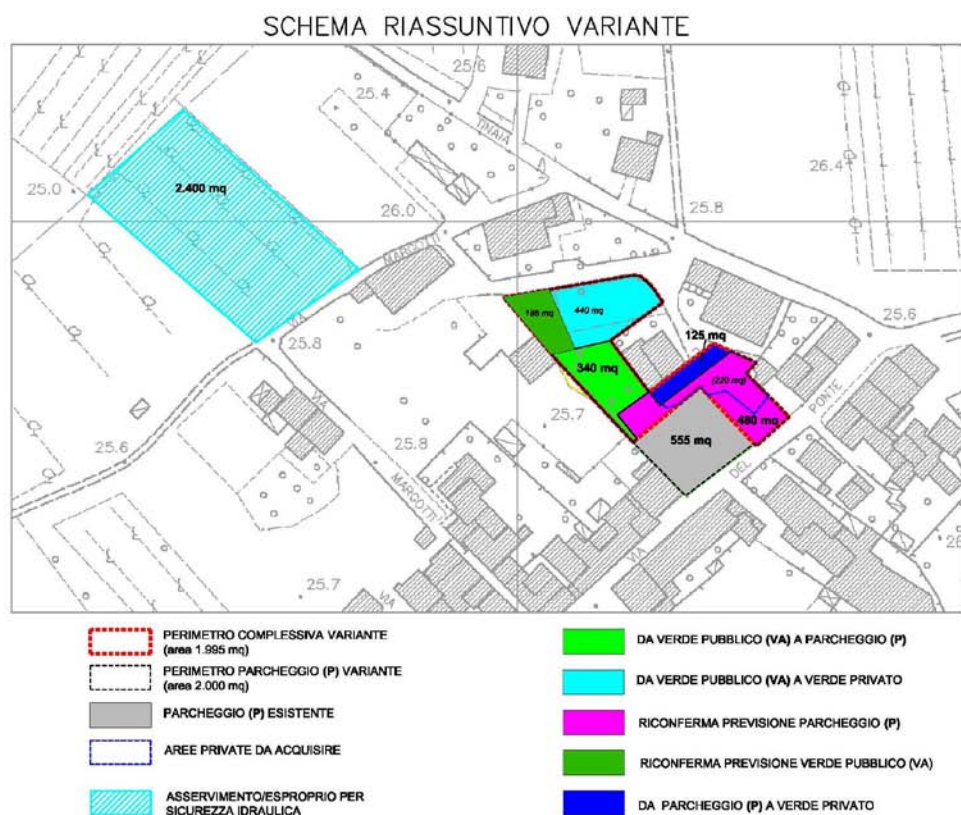
Area privata

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
RELAZIONE TECNICA	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	3	6

La superficie destinata alla realizzazione del parcheggio passa dunque da ~~605~~ 555 mq attuali (17 stalli) a ~~2000~~ 1375 mq della variante (~~60~~ 40 stalli).

E' prevista inoltre l'individuazione di un'area agricola per la formazione del volume compensativo necessario per la sicurezza idraulica del parcheggio da eventi alluvionali 200ennali.

La variante costituisce, sotto il profilo giuridico-amministrativo e limitatamente alle aree interessate, ripianificazione delle previsioni a contenuto espropriativo che hanno perso efficacia dal 27 Gennaio 2010, ai sensi dell'art. 9 co. 3 del DPR 327/2001 e dell'art. 55 comma 5 della L.R.T. 1/2005, per decorrenza del quinquennio dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico.



Fattibilità idrogeologico idraulica

Il rapporto di fattibilità idraulica ha evidenziato la fattibilità dell'intervento a condizione che si osservino le prescrizioni per la messa in sicurezza dell'area da eventi alluvionali 200ennali, ossia:

- la realizzazione del parcheggio alla quota di sicurezza idraulica di m.+26,70;
- il recupero del volume sottratto alla naturale esondazione delle acque, valutato intorno ai 575 mc.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
RELAZIONE TECNICA	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	4	6

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

La compensazione di tale volume verrà ottenuta mediante abbassamento di circa 24cm di un'area agricola prossima al parcheggio, di circa 2400 mq con asservimento/esproprio della stessa.

Tale soluzione, ampiamente discussa nella fase valutativa, risulta dal punto di vista paesaggistico la più idonea, considerato soprattutto il contesto agricolo in cui è collocata l'area.

Sotto il profilo geologico, l'area risulta idonea alla realizzazione del parcheggio di progetto, l'indagine geologica ha attribuito una classe di FATTIBILITÀ 1 – priva di prescrizioni specifiche per la realizzazione dell'intervento.

Vincoli ed aree d'interesse

La variante da adottare ricade in aree soggette ai seguenti vincoli ed aree d'interesse:

- vincolo sismico -
la relazione geologica ha evidenziato che l'area d'intervento ricade in una classe sismica 3s - pericolosità sismica locale elevata ai sensi del D.P.G.R. 26/R;
- vincolo dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 - fascia di tutela fosso Maestro di Cortenuova -
la variante in oggetto riguarda un sito sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 (ex L.n.431/85 c) "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna del 22/01/2004" (**Fosso Maestro di Cortenuova**). Tale variante ricade però in aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zona B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444: è pertanto esclusa dalla procedura di Autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgvo. 42 del 22/01/2004.
- area d'interesse archeologico -
essendo l'area interessata ubicata presso l'antico percorso della via Quintia, la Soprintendenza Archeologica del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha richiesto, esprimendo parere favorevole (prot. n. 63533 del 22 Novembre 2010), di comunicare in anticipo l'inizio lavori, affinché un suo tecnico possa presiedere le operazioni di scavo nell'area.

Valutazione Integrata e Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

La variante è stata sottoposta a valutazione integrata in due fasi, ai sensi dell'art. 11 co.1 del Regolamento 4/R del 9 febbraio 2007: valutazione iniziale e valutazione intermedia.

Il processo di valutazione ha evidenziato la fattibilità dell'ampliamento del parcheggio e la coerenza con l'obiettivo indicato dal Piano Strutturale di adeguamento degli standard urbanistici.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
RELAZIONE TECNICA	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	5	6

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

Ai sensi della L.R.T. n. 10 del 24 Febbraio 2010, la variante è stata inoltre oggetto delle verifiche di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica. La Giunta Comunale in qualità di "autorità competente" ha emesso (Del. G.C. n. 85 del 22-06-2011) il provvedimento di verifica escludendo la variante in oggetto dalla procedura di VAS

Si rinvia alla Relazione di Sintesi ed alla Relazione finale di verifica di assoggettabilità a VAS per ogni ulteriore approfondimento.

Procedura di variante

Trattandosi di variante al Regolamento Urbanistico che non comporta variante al Piano Strutturale ai sensi dell'art. 18 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1, sarà seguita la procedura stabilita dagli articoli 16 e 17. Si riassumono di seguito le fasi principali della procedura, i soggetti e gli organi competenti:

- a) Adozione da parte del Consiglio Comunale dell'atto di Governo del Territorio;
- b) Comunicazione del provvedimento di adozione e trasmissione degli atti ai soggetti istituzionali competenti (Regione, Provincia e Circondario) ;
- c) Deposito del provvedimento con i relativi allegati e ricevimento delle osservazioni nel termine di 45 giorni dalla pubblicazione sul BURT;
- d) Approvazione da parte del Consiglio Comunale con riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e pubblicazione sul BURT;
- e) Comunicazione del provvedimento di approvazione ai soggetti istituzionali competenti (Regione, Provincia e Circondario).

Allegati:

La variante urbanistica è composta dai seguenti elaborati:

- A:** Relazione di sintesi;
- B:** Rapporto del Garante della Comunicazione;
- C:** Certificazione di coerenza;
- D:** Relazione tecnica;
- E:** Elaborati grafici
 - Regolamento Urbanistico - Tavola 1.6 - Stato attuale - scala 1:2000
 - Regolamento Urbanistico - Tavola 1.6 - Stato modificato - scala 1:2000
- F:** Indagine geologica;
- G:** Fattibilità idraulica.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Responsabile valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
RELAZIONE TECNICA	Arch. Mario Lopomo	Arch. Andrea Bonatti	1.0	6	6