



Variante al Regolamento urbanistico ex. Art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1
finalizzata alla variante normativa e di assestamento al vigente regolamento urbanistico

DOCUMENTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA (art.11 della L.R.T. n.1/2005)

Responsabile del procedimento
Ing. Carla Santoni

Responsabile della valutazione integrata
Arch. Bonatti Andrea
Arch. Mario Lopomo

Collaborazione alla redazione dei documenti
Arch. Chiara Lotti

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	1	44



Indice

Premessa	4
Definizione degli obiettivi ed indicatori della variante	6
Obiettivi strategici della variante.....	6
Obiettivi specifici della variante.....	7
Elenco articoli sottoposti a modifica.....	9
Scenario di riferimento e obiettivi della variante	10
Verifica di coerenza esterna tra obiettivi ed azioni-risultati attesi.....	13
Verifica di coerenza rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale	13
Piano Indirizzo Territoriale (PIT) - L.R.T. 1/05 e relativi Regolamenti di attuazione	14
Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)	15
Piano Territoriale Coordinamento Provinciale (PTCP)	16
Interrelazione e coerenza con altri interventi regionali, provinciali e con altri strumenti per lo sviluppo locale in corso nel territorio interessato	19
Piano Strutturale (PS)	19
Verifica di coerenza con i piani e programmi	20
Piano di zonizzazione acustica.....	20
Piano Generale del Traffico Urbano	20
Verifica di coerenza interna tra obiettivi ed azioni-risultati attesi	20
Valutazione degli effetti ambientali ai sensi della Dir. 2001/42/CE	25
Avvio consultazioni con Enti, Autorità e Organi di controllo	27
Individuazione programma e forme di comunicazione da parte del Garante e pubblicazione della documentazione	29
Il Responsabile del procedimento	29
Il Garante della comunicazione	29
Forme di partecipazione, informazione e documenti	29

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	2	44



Verifica della fattibilità tecnica, giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria degli obiettivi, con particolare riferimento all'impegno di risorse dell'amministrazione	33
Valutazione degli effetti attesi	33
(Valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi delle azioni previste, evidenziando le ricadute attese e prevedibili, sotto tali punti di vista, dall'attuazione dell'atto di governo del territorio)	33
Effetti territoriali, sociali ed economici.....	33
Rilevanza	34
Utilità	35
Efficacia.....	35
Valutazione degli effetti ambientali e sulla salute umana	36
Aria.....	37
Acqua	37
Suolo	38
Rumore	39
Energia	39
Paesaggio e documenti della cultura.....	39
Salute umana	40
Monitoraggio.....	40
Misure di monitoraggio previste	40

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	3	44



Premessa

La variante al Regolamento urbanistico ex. Art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1, finalizzata alla variante normativa di assestamento al vigente regolamento urbanistico, costituisce con l'avvio del procedimento -approvato con delibera della giunta comunale 27 febbraio 2006, n. 34- l'atto formale con il quale l'Amministrazione comunale ha inteso ottenere il raggiungimento degli obiettivi di miglioramento dell'efficienza ed dell'efficacia dell'azione amministrativa in termini qualitativi, ambientali e socio-economici di governo del territorio integrati con il nuovo quadro di riferimento normativo intervenuto dopo l'approvazione del Regolamento urbanistico (21/12/2004).

Con l'Avvio del procedimento (art. 15 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1), contenuto nella Delibera di Giunta comunale del 27 febbraio 2006, n. 34, fu avviato il procedimento di variante; al punto 3 dell'allegata relazioni tecnico amministrativa denominato "Obiettivi, azioni ed effetti territoriali attesi" sono elencate tutte le variazioni programmate. Il 31 luglio 2008 con Delibera della Giunta Comunale n. 147 è stato avviato il processo di valutazione integrata ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 nell'ambito della procedura di elaborazione dell'atto di governo del territorio.

La proposta di variante redatta dai tecnici interni del Settore Pianificazione territoriale, servizio Urbanistica, ha avuto come obiettivo le seguenti azioni:

- correggere alcuni errori materiali riscontrati nelle cartografie e nell'articolato normativo e chiarire quelle definizioni che possono dare adito ad interpretazioni non univoche;
- definire e regolare gli interventi di sostituzione edilizia, diversamente disciplinati nell'attuale Regolamento Urbanistico rispetto alla normativa regionale e statale.

La valutazione integrata viene effettuata con modalità semplificata, come disposto dall'art. 11, comma 1 del regolamento 4/R e sarà condotta ai sensi degli articoli 4 e 11 del Regolamento D.P.G.R. del 9 febbraio 2007 n. 4/R., in quanto trattasi di variante al testo normativo del vigente Regolamento urbanistico di mero aggiornamento che non prevede nuove aree da pianificare e non comporta la possibilità di nuovi impegni di suolo o maggiori volumetrie.

La tipologia delle modifiche proposte sono due:

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	4	44



- correzioni delle definizioni con lo scopo di allinearle al linguaggio usato nella normativa di riferimento regionale ovvero con la finalità di aumentarne il grado di comprensibilità e quindi facilitarne la loro applicazioni nella pratica;
- introduzione di nuove definizioni di carattere prescrittivo che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica tra Strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati e la normativa statale e regionale intervenuti dopo l'approvazione del Regolamento urbanistico comunale.

Il processo di valutazione verrà condotto attuando "il criterio della rilevanza", secondo il quale sono analizzati in modo più approfondito quelle modifiche o innovazioni che possono produrre sensibili effetti di valenza territoriale, ambientale, economica e sociale.

Le modifiche appartenenti alla prima categoria, trattandosi di variazioni "gestionali" dell'atto di governo che non mutano finalità ed effetti della norma, non incidono sulle risorse essenziali del territorio e quindi non risultano rilevanti ai fini della valutazione integrata.

La valutazione contiene in primo luogo la definizione del quadro analitico in cui si colloca la variante al Regolamento Urbanistico, gli scenari di riferimento e gli obiettivi che ci si prefigge di raggiungere. In tale ambito è stato delineato un percorso valutativo adattato alla peculiarità dei contenuti della variante (ambito normativo), che tiene conto delle esigenze di tutela dell'interesse dell'Ente in materia di riservatezza degli atti istruttori di programmazione urbanistica prima della loro adozione. La valutazione inoltre contiene la definizione del percorso partecipativo che assicuri l'apporto della cittadinanza e di tutti gli interessati alla stesura dell'atto e la trasparenza dei processi decisionali (governance).

E' stato assunto un disegno di valutazione che, partendo dagli indirizzi contenuti negli atti deliberati dalla Giunta comunale, contiene un quadro comparativo delle diverse fasi del processo di valutazione unitamente alle procedure previste per l'adozione dell'atto di governo del territorio stabilite dal "giusto procedimento" amministrativo previste dal vigente regime normativo.

Una mappa concettuale aiuta a "muoversi" all'interno dei vari documenti prodotti in modo da poter controllare, anche da parte di un soggetto non tecnico, ogni passaggio della procedura e di valutarne la prestazione in termini temporali. (Allegato "Mappa concettuale della Variante")

La prima fase si concretizza nella predisposizione di alcuni documenti, da sottoporre, per raccogliere eventuali osservazioni e contributi, agli enti ed autorità istituzionali chiamati ad esprimersi ed un documento di sintesi non tecnica da mettere a disposizione per la partecipazione da parte di altre categorie di soggetti interessati.

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	5	44



La valutazione è articolata secondo lo schema seguente:

- Definizione degli obiettivi ed indicatori della variante obiettivi strategici e specifici della variante;
- Scenario di riferimento e obiettivi della variante;
- Verifica di coerenza esterna tra obiettivi ed azioni-risultati attesi rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale;
- Verifica di coerenza interna con i piani e programmi;
- Valutazione degli effetti ambientali ai sensi della Dir. 2001/42/CE;
- Avvio consultazioni con Enti, Autorità e Organi di controllo;
- Individuazione programma e forme di comunicazione da parte del Garante e pubblicazione della documentazione;
- Verifica della fattibilità tecnica, giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria degli obiettivi, con particolare riferimento all'impegno di risorse dell'amministrazione;
- Valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi delle azioni previste, evidenziando le ricadute attese e prevedibili, sotto tali punti di vista, dall'attuazione dell'atto di governo del territorio.

Definizione degli obiettivi ed indicatori della variante

Obiettivi strategici della variante

Le citate delibere di Giunta comunale hanno stabilito per la variante normativa i seguenti obiettivi:

- introdurre misure regolamentari dirette ad aumentare l'offerta di alloggi in locazione;
- correggere alcuni errori materiali ed alcune incongruenze riscontrate sia nelle tavole grafiche che nell'articolato normativo;
- chiarire ed eventualmente modificare alcune definizioni ed alcune norme per trovare univoca soluzione a problemi interpretativi o semplificarne l'applicazione;
- adeguare l'articolato normativo vigente ai disposti della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, con l'introduzione della sostituzione edilizia come regolata dall'art 78 lettera h della suddetta legge;

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	6	44



- reperire nuovi spazi a parcheggio nel centro urbano ed aumentare la dotazione minima dei parcheggi nelle aree di trasformazione, in relazione alle criticità rilevate dagli studi preliminari del PUT;
- ridefinire la normativa inerente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.

Obiettivi specifici della variante

GRUPPO	OBIETTIVO	INDICATORE
A RISCHIO IDRAULICO	Riduzione dell'esposizione della popolazione da eventi esondativi, nelle aree a pericolosità idraulica	Pericolosità idraulica
		Pericolosità geomorfologica
B CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI	Razionalizzazione dei fabbisogni idrici ai fini della riduzione dei prelievi	Fabbisogni idrici
		Prelievi e consumi idrici acquedotto
	Riduzione dei consumi energetici, con particolare riferimento a quelli da fonti energetiche non rinnovabili, e incremento della quota di produzione da fonti energetiche rinnovabili e/o sistemi ad alta efficienza	Consumi energetici
		Consumi elettrici
C CONSUMO DI SUOLO	Contenimento del consumo di suolo e incremento delle aree a più elevato pregio ambientale	Uso del suolo
		Edificazione del suolo
D MOBILITA' E VERDE PUBBLICO	Recupero e rifunzionalizzazione del tessuto areale ed edilizio dismesso	Produzione edilizia
		Patrimonio edilizio
	Tutela e conservazione del paesaggio e dei beni ambientali, storici, culturali e salvaguardia dei valori identificativi e culturali del territorio	% superficie vincolata
D MOBILITA' E VERDE PUBBLICO	Incremento della superficie interessata da aree protette	% superficie interessata da aree protette
		Mobilità locale
	Riduzione della domanda del trasporto privato	Flussi di traffico
		Motorizzazione privata
Sviluppo di nuove forme di mobilità alternativa	Mobilità locale	
	Incrementare le dotazioni e promuovere la dotazione di spazi di sosta di pertinenza in misura maggiore a quella minima di legge	numero parcheggi pubblici



GRUPPO	OBIETTIVO	INDICATORE
	Limitare l'impegno di risorse pubbliche per la realizzazione di servizi e dotazioni	Importo espresso in € speso dal Comune per acquisti delle aree
		Importo espresso in €/mq speso dal Comune per la manutenzione delle aree a verde pubblico
	Agevolare e aumentare l'accessibilità alle aree ricreative pubbliche e ai servizi di base (servizi sanitari di base, trasporto pubblico, scuole)	Accessibilità aree verdi e ai servizi locali
E TERRITORIO APERTO	Incrementare la presenza di attività agricole sul territorio	numero aziende agricole
	Aumentare il livello qualitativo dell'offerta di prodotti agricoli	numero aziende agricole certificate biologiche
	Sviluppare forme di allevamento sostenibili e integrate con altre attività	numero capi per allevamenti
	Riduzione del degrado visivo, miglioramento dei caratteri compositivi e della qualità delle aree a valenza paesistica	Variazione della qualità paesaggistica complessiva
	Mantenere le aree non antropizzate e la connotazione naturale dei luoghi	Wilderness
	Rallentare abbandono della campagna, stimolare il radicamento locale	Struttura della popolazione
		Densità di popolazione
Favorire l'accorpamento dell'edificato per garantire un obiettivo di qualità degli insediamenti dal punto di vista delle dotazioni	Tipo di urbanizzazione primaria in ambito del territorio aperto: Urbanizzazione spontanea Urbanizzazione pianificata Presenza/assenza Unità di misura definite per singoli aspetti	
F SVILUPPO E TURISMO	Aumentare la pressione turistica attraverso una migliore distribuzione spaziale e temporale delle presenze ed incentivare forme di turismo sostenibile (a basso impatto ambientale)	Presenza e pressione turistica
	Sviluppare l'accoglienza e la disponibilità ricettiva nel territorio aperto anche tramite il recupero di manufatti edilizi	posti letto in aziende agrituristiche affittacamere esterne ai centri abitati
G SOSTENIBILITA' E RECUPERO EDILIZIO IN AMBITO URBANO	Migliorare l'immagine urbana mediante la riqualificazioni dei lotti	n. Piani di recupero
	Delocalizzare le destinazioni produttive o strategiche allontanandole dalle zone residenziali	Dismissione aree produttive
	Ricomporre la struttura urbana delle zone residenziali con limitati incrementi del carico urbanistico	Recupero edilizio
	Disporre di regole per una progettazione di qualità urbana integrata e sostenibile	Numero alloggi edil. resid. Sociale e o Pubblica, Adesione a politiche incentivate



GRUPPO	OBIETTIVO	INDICATORE
H SOSTENIBILITA' ED AFFIDABILITA' DEL QUADRO NORMATIVO	Disporre di regole per la gestione del regolamento urbanistico e della sua e dell'attività edilizia.	-Tempistiche per l'attuazione delle previsioni -n° varianti urbanistiche normative

Di seguito viene riportato un elenco di tutti gli articoli di cui si propone la modifica.

Quelli che avranno effetti sensibili in termini ambientali, territoriali, economici e sociali saranno oggetto di valutazione.

Tale valutazione si attua attraverso l'elaborazione di dati e la misurazione della *rilevanza* ossia l'incidenza (capacità di modificare positivamente o negativamente un'azione) degli effetti sugli obiettivi strategici e o specifici fissati dalla variante.

Elenco articoli sottoposti a modifica

n. ord.	Articolo	rilevanza	n. ord.	Articolo	rilevanza	n. ord.	Articolo	rilevanza	n. ord.	Articolo	rilevanza
1	6	no	33	11.2	no	66	39	si	99	78	si
2	7.3	no	34	11.3	no	67	41	no	100	79	si
3	7.4	no	35	11.4	no	68	49	si	101	82	no
4	7.6	no	36	11.5	no	69	55	si	102	83	no
5	7.11	si	37	11.7	si	70	56	si	103	84	no
6	7.13	no	38	11.8	no	71	57	no	104	90	si
7	8.2	no	39	11.9	no	72	61	no	105	91	no
8	8.3	no	40	11.10	si	73	62	si	106	108	no
9	8.4	no	41	11.10.bis	si	74	63	si	107	110.3	no
10	8.5	no	42	11.11	no	75	64	si	108	116	no
11	8.5.1	si	43	11.12	si	77	65.3	si	109	130	no
12	8.7	no	44	11.13	no	78	65.5	si			
13	8.8	no	45	11.15	no	79	66	no			
14	8.9	si	46	11.16	no	80	66.2	si			



n. ord.	Articolo	rilevanza	n. ord.	Articolo	rilevanza	n. ord.	Articolo	rilevanza	n. ord.	Articolo	rilevanza
15	8.10	no	47	11.17	no	81	67.1	si			
16	8.11	si	48	11.18	no	82	67.2	si			
17	8.15	si	49	14	si	83	67.3	si			
18	8.16	no	50	15	si	84	67.5	no			
19	8.17	no	52	16	no	85	69.3	no			
20	8.18	no	53	18.3.2	no	86	72	no			
21	8.19	si	54	18.4	no	87	73	no			
22	8.20	si	55	18.4.1	no	88	74	no			
23	8.21	no	56	18.4.2	no	89	75	no			
24	9.1	no	57	18.4.3	si	90	75.1	no			
25	9.2	no	58	18.5	si	91	75.2	si			
26	9.3	no	59	18.5.bis	si	92	75.3	si			
27	9.4	no	60	18.6	no	93	75.4	si			
28	9.5	no	61	18.7	no	94	75.4.1	si			
29	9.6	no	62	18.9	no	95	75.4.2	si			
30	10.2.1	si	63	20	si	96	75.4	no			
31	10.2.2	si	64	24	no	97	76	no			
32	11.1	no	65	36	no	98	77	si			

Scenario di riferimento e obiettivi della variante

Le Norme del Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n.137 del 21/12/04 pubblicata sul B.U.R.T. n.4 del 26/01/2005, sono articolate in funzione dell'esigenza di fornire tutti i parametri e gli indici urbanistici relativi alle diverse zone sia edificabili che agricole. Inoltre, in considerazione degli obiettivi del Piano Strutturale e delle prescrizioni dello Statuto dei Luoghi relativi alla tutela delle risorse e allo sviluppo sostenibile, una parte delle norme riguarda specificamente le disposizioni finalizzate all'integrità fisica del territorio, le disposizioni per le trasformazioni in condizioni di fragilità del territorio e le disposizioni relative alle tutele del territorio.

La prima parte delle Norme denominata "*Disposizioni Generali*" (articoli da 1 a 16) si compone di due titoli; il primo titolo non viene modificato.

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	10	44



Il titolo II “Parametri urbanistici ed indici edilizi” (articoli da 6 a 16) è dedicato interamente alla definizione dei parametri urbanistici, degli indici edilizi, degli elementi architettonici e di arredo, delle dotazioni di parcheggi pubblici necessarie nella pianificazione attuativa e delle dotazioni di parcheggi privati necessari in relazione agli interventi.

Questa parte è stata modificata per lo più attraverso chiarimenti finalizzati a garantire interpretazioni univoche, all’introduzione di alcune nuove definizioni che possono risultare utili nella progettazione, ad una migliore definizione di alcuni termini quali: altezza, piano sottotetto, superficie accessoria, superficie di vendita, volumi tecnici; ad una revisione delle limitazioni riguardanti balconi, aggetti, scale esterne ed altro.

Tra le modifiche apportate a questa parte la più significativa è sicuramente l’introduzione del concetto di funzionalità nei parcheggi sia pubblici che privati, con la limitazione dello spazio destinato alla manovra da computare come parcheggio. E’ previsto inoltre l’adeguamento delle definizioni di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a quanto contenuto Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

Anche la seconda parte delle Norme denominata “Attuazione” (articoli da 17 a 25) si compone di due titoli e definisce i tipi, le categorie ed i modi di intervento.

La modifica più significativa introdotta nel titolo I “tipi d’intervento” (articoli 17 e 18) è l’introduzione della definizione di sostituzione edilizia, ossia la possibilità di operare tramite demolizione e ricostruzione non fedele del volume utile lordo preesistente e legittimamente acquisito alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

La modifica più significativa introdotta nel titolo II “Modi di intervento” (articoli dal 19 al 25) è la norma per facilitare l’accesso al godimento dell’abitazione anche a soggetti e categorie sociali che non potrebbero farlo sulla base della normale contrattazione di mercato.

La terza parte denominata “Previsioni” (articoli dal 26 al 94) si compone di due titoli; il titolo I “Disposizioni finalizzate all’integrità fisica delle risorse del territorio” (articoli dal 26 al 42), detta norme riguardo a tutti gli aspetti relativi all’integrità fisica del territorio nei suoi aspetti geologici, idraulici e di tutela delle risorse ambientali. Si tratta di temi di rilevanza fondamentale per il Piano e che fanno parte dei grandi obiettivi che devono regolare lo sviluppo del territorio empolesse, molto vulnerabile sotto questi profili. Questa parte resta al momento invariata, in attesa della stabilizzazione di alcune prassi normative statali e regionali; fa eccezione che per la correzione dell’art. 36 “Inquinamento acustico” secondo i dettami del piano di classificazione acustica e la modifica dell’art. 39 “Risparmio energetico ed utilizzo fonti rinnovabili”, che introduce un incentivo per il contenimento dei consumi energetici oltre il limite minimo fissato dalle leggi Regionali e Statali.

Nel titolo II “Disposizioni relative ai diversi ambiti” (articoli dal 43 al 94) sono fissate tutte le norme relative all’edificazione e alle destinazioni d’uso nelle diverse zone.

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	11	44



Per gli ambiti urbani suscettibili di completamento (articoli dal 53 al 57) e per gli ambiti di trasformazione (articoli dal 58 al 63), la modifica delle norme precisa che il limite volumetrico di progetto, oltre il quale gli interventi necessitano di piano di Recupero, viene associato ad una soglia limite anche in termini di superficie utile lorda.

Per le zone a prevalente destinazione produttiva (articoli dal 64 al 71) la variante prevede che il regolamento, come già per gli ambiti di completamento, assuma la valenza di piano delle funzioni e assoggetti quindi ogni cambio di destinazione all'adeguamento dei parcheggi; precisa la superficie di riferimento al fine del calcolo dello standard da cedere a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria; prevede inoltre la possibilità, per le aree di cava, di realizzare volumi precari da gestire comunque attraverso la convenzione per l'escavazione.

Per gli ambiti del territorio aperto (articoli dal 72 al 79), oltre l'adeguamento alla normativa vigente, la variante si articola in prescrizioni relative alle caratteristiche edilizie e morfologiche dei manufatti e prevede l'introduzione dell'art. 75.4 che disciplina l'uso del patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola.

L'ambito normativo prospettato dall'introduzione dei regolamenti di attuazione della legge Regionale 1/2005 e dal Piano di Indirizzo territoriale comporta la necessità di definire criteri di valutazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto. La maggiore preoccupazione è rendere sostenibile tali trasformazioni in modo da non generare incontrollati aumenti del carico urbanistico in aree non urbanizzate.

La conseguenza più evidente della nuova formulazione normativa si traduce nelle limitazioni del cambio di destinazione d'uso e del numero di unità derivabili da frazionamenti, ovvero nell'assoggettamento degli interventi a piano di recupero quando superano una soglia critica di sostenibilità riferita al cambio di destinazione, al numero di unità immobiliari e alla superficie utile lorda.

La sostituzione edilizia avviene a parità di superficie utile lorda, con modalità attuative differenti per le diverse zone urbanistiche di appartenenza. Sarà confermata, anche in zona agricola, la possibilità di realizzare autorimesse pertinenziali e locali interrati o seminterrati e sono consentiti in aggiunta, modesti elementi accessori connotativi dell'edilizia rurale.

Nelle aree agricole periurbane (art. 79) la modifica normativa prevede la possibilità di recuperare il costruito anche a destinazione turistico ricettiva alberghiera ed extra alberghiera e impone inoltre il Piano Urbanistico Attuativo (piano di Recupero) per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	12	44



La quarta parte denominata “*Disposizioni particolari*” (articoli dal 95 al 136) in cui sono precisate le norme indirizzate alla tutela di tutti gli elementi di valore storico, ambientale e paesistico, le guide relative agli interventi sui siti e sui manufatti di interesse storico e/o ambientale e quelle relative agli interventi sugli spazi aperti, le norme sui piani di settore, non presenta alcuna modifica ma soltanto precisazioni.

Il contenuto di “*assestamento*” della variante traduce un lavoro svolto in questi anni di gestione dell’atto di registrazione, da parte del Settore tecnico competente di verifica e monitoraggio sull’attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti con il contributo degli altri settori interni e con l’apporto fornito, in termini di contributi, da parte delle consulte dei tecnici (ordini e collegi professionali), da enti e privati cittadini.

Compito del Servizio urbanistica è stato di conseguenza quello di analizzare ciascun articolo vigente alla luce degli obiettivi strategici e specifici impartiti dalla Giunta Comunale, raccogliere le criticità evidenziate e riscrivere alcuni articoli cercandone di migliorarne l’efficienza ed efficacia applicativa.

Si ricorda nuovamente che la variante ha tra le sue finalità quello di allineare la disciplina locale al sopravvenuto nuovo quadro di riferimento normativo.

Il prodotto documentale principale è quindi un testo normativo integrato che andrà a sostituire quello in vigore.

Al fine di rendere evidenti le modifiche introdotte il servizio urbanistica ha provveduto a redigere, oltre al testo modificato un testo coordinato delle norme, che consente di confrontare agevolmente il testo vigente e la proposta.

Verifica di coerenza esterna tra obiettivi ed azioni-risultati attesi

Verifica di coerenza rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale

Il comune di Empoli è dotato di Piano strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale 30 marzo 2003, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT, avvenuta il 3 maggio 2000; il comune è altresì dotato di Regolamento urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 137 del 21 dicembre 2004, pubblicato sul BURT il 26 gennaio 2005.

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	13	44



La strumentazione urbanistica di cui ai precedenti punti è stata redatta secondo i disposti della Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n. 5 e successive modifiche ed integrazioni.

L'atto di governo del territorio vigente ha disegnato il possibile sviluppo di Empoli, partendo dagli obiettivi strategici del Piano strutturale.

La valutazione intende sottoporre a verifica di coerenza le modifiche dell'articolato normativo introdotte rispetto ai piani e programmi di seguito elencati:

- Piano di Indirizzo Territoriale approvato con Delibera del Consiglio Regionale Toscana 24 Luglio 2007, n.72, in vigore dal 17 Ottobre 2007;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze approvato con Delibera del Consiglio Provinciale 15 Giugno 1998, n.94;
- Piano di Bacino del fiume Arno, articolato nei seguenti stralci funzionali:
 - piano stralcio "Riduzione rischio idraulico" approvato con DPCM 5 Novembre 1999;
 - piano stralcio "Assetto idrogeologico" approvato con DPCM 6 Maggio 2005;
- Piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale 30 Marzo 2000, n.43;
- Piano di zonizzazione acustica, approvato con Delibera del Consiglio Comunale 11 Aprile 2005, n.37;
- Piano generale del traffico urbano, approvato con Delibera del Consiglio Comunale 27 Luglio 2007, n.71.

Piano Indirizzo Territoriale (PIT) - L.R.T. 1/05 e relativi Regolamenti di attuazione

Con l'approvazione del Regolamento Urbanistico il Comune di Empoli si è dotato di nuova strumentazione urbanistica, redatta secondo i disposti della Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n. 5. Le discipline previste dall'attuale legislazione regionale non incidono sulla sostanzialità dei contenuti ed indirizzi degli atti approvati con la precedente Legge.

Come dichiarato nella Relazione tecnico – amministrativa e nella citata delibera di Avvio del procedimento, la gestione del Regolamento urbanistico ha evidenziato la necessità di ricorrere ad una variante di "assestamento" che comporta in taluni casi la riscrittura dell'articolato o l'introduzione di nuove definizioni con una finalità prevalentemente regolamentare e più aderente ai nuovi indirizzi di governo del territorio (sia inteso come pianificazione che tutela) delineati dalla Regione dopo l'approvazione del Regolamento .

Dall'approvazione del Regolamento urbanistico due eventi hanno particolare rilevanza rispetto al mutato quadro di riferimenti intervenuti successivamente di tipo normativo, di indirizzi e di gestione.

- il Piano Indirizzo Territoriale (PIT) approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. n° 72 del 24.07.2007;

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	14	44



- l'entrata in vigore del Regolamento d'attuazione del Titolo IV, capo III, della L.R. 1/2005, relativa alla Disciplina del Territorio rurale, con la quale si è conclusa la fase transitoria di applicazione della legge toscana di governo del territorio a seguito dell'abrogazione della LR 64/95;

Prioritariamente pertanto è stato verificato, mediante la redazione un documento di ricognizione tecnica (Allegato Documento 1: Verifica di coerenza Piano strutturale-Piano di indirizzo territoriale-Variante), la coerenza tra gli obiettivi specifici della variante e quelli previsti dal Piano strutturale vigente e i metaobiettivi del Piano di indirizzo territoriale di cui all'Allegato A – elaborato 1 del PIT

Gli obiettivi specifici della variante di assetamento risultano coerenti con gli obiettivi del Piano strutturale e i metaobiettivi del Piano di indirizzo territoriale

Considerato che la variante in oggetto prevede, tra l'altro, la ridefinizione della disciplina riguardante gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento alla destinazione d'uso non agricola, con la stessa modalità della ricognizione tecnica comparativa, sono state valutate le coerenze tra ciascun articolo del Regolamento urbanistico modificato (che non sia di mera correzione materiale) con lo specifico articolato della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, i Regolamenti di attuazione della stessa e per quanto previsto nel Piano di Indirizzo territoriale in merito alle Direttive ai fini della conservazione attiva del patrimonio "collinare" della Toscana (Documento1-bis: Ricognizione e verifica di coerenza con la disciplina regionale del territorio rurale).

La verifica di coerenza degli interventi nel territorio aperto previsti nella variante risultano coerenti rispetto alle norme vigenti.

Le modifiche introdotte nell'articolato normativo del Regolamento urbanistico non mutano il quadro ricognitivo e prescrittivo delle aree sottoposte a tutela paesaggistica e le stesse risultano, negli indirizzi, coerenti ai disposti dell'art. 36, comma 6 del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana e nello specifico agli indirizzi di tutela e riqualificazione paesaggistica relativi all'Ambito 17 Valdarno Inferiore.

Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

La variante in formazione persegue l'obiettivo specifico di riduzione dell'esposizione della popolazione da eventi esondativi e dal rischio geomorfologico evidenziati nelle indagini del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico.

Non appartiene all'ambito della presente variante, l'adeguamento formale e non sostanziale del Regolamento urbanistico alle previsioni del PAI, che dovranno essere oggetto di specifico atto, alla luce dei numerosi interventi strutturali attuati per la riduzione del rischio del fiume Elsa e dei

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	15	44



corsi d'inferiori.

Il quadro normativo modificato intende gestire questa fase attraverso l'introduzione di modalità d'intervento di tipo edilizio che consentano l'attuazione di presidi per la riduzione della vulnerabilità, senza comportare ulteriori consumi di suolo e mantenendo inalterati i carichi insediativi previsti per le varie zone.

Piano Territoriale Coordinamento Provinciale (PTCP)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), attualmente in fase di rielaborazione, non contiene indicazioni sopravvenute all'approvazione del Regolamento urbanistico vigente.

Il Piano Territoriale di Coordinamento è stato approvato precedentemente all'approvazione del il Piano Indirizzo Territoriale regionale e l'entrata in vigore del Regolamento d'attuazione del Titolo IV, capo III, della L.R. 1/2005, relativa alla Disciplina del Territorio rurale, resta pertanto immutato il quadro di coerenza specifico già valutato in sede di approvazione del Piano strutturale.

Rispetto alle modifiche introdotte, trattandosi per lo più di riformulazione di articoli riguardanti la prassi e le modalità attuative delle azioni di governo dell'attività edilizia, le stesse non incidono sui contenuti statuari del PTCP.

Considerata la valutazione di coerenza tra le modifiche introdotte dalla variante, con il Piano Strutturale, si ritiene per il principio di sussidiarietà degli strumenti di pianificazione, non necessaria la puntuale ricognizione tecnica degli articolati modificati con il PTCP vigente. Al solo scopo di validare comunque la valutazione anche sotto questo aspetto, viene considerata l'azione intrapresa con la variante per quanto attiene la disciplina per il territorio aperto, in particolare per gli interventi che interessano il recupero del patrimonio edilizio esistente ex rurale. Resta immutato il quadro di riferimento per gli interventi anche di nuova edificazione di edifici rurali e inseribili nella disciplina regionale dei programmi di miglioramento agricolo.

PTCP Statuto del territorio del PTCP Titolo Secondo: Il Territorio Aperto		Regolamento urbanistico indirizzi della variante
8.1.2.6 - L'insediamento Sparso: Dimore e Rustici	<i>DIRETTIVA I</i> Gli S.U. dei Comuni dettano regole dettagliate per la conservazione, il recupero e le trasformazioni degli stili e dei volumi degli edifici rurali ed ex rurali, anche se non di particolare valore architettonico, al fine di salvaguardare l'equilibrio del paesaggio storico agrario.	Le trasformazioni del territorio aperto conseguenti ad interventi in campo edilizio ed urbanistico, sull'ambiente e sul paesaggio sono regolate oltre che dalle presenti norme, dalla Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e Regolamento di attuazione n. 5R del 9 febbraio 2007.

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	16	44



PTCP Statuto del territorio del PTCP Titolo Secondo: Il Territorio Aperto		Regolamento urbanistico indirizzi della variante
8.1.2.6 - L'insediamento Sparso: Dimore e Rustici	<p>PRESCRIZIONE I</p> <p>Nel caso di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, si deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none">• il divieto di introduzione di materiali e di colori diversi da quelli locali;• l'obbligo di conservazione delle vecchie forme e degli aspetti esterni, anche nei casi di interventi o modifiche rese necessarie per esigenze funzionali (impianti elettrici e di riscaldamento, servizi igienici, autorimesse, ecc.);• il rispetto degli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le finestre e le imposte, le porte di accesso, i tetti con le coperture e le rocce dei camini, le torri colombaie, i pozzi, i forni esterni, le recinzioni e i cancelli, ecc.;• l'obbligo di uso di materiali come legno, pietra, laterizio, in luogo di materiali nuovi, come cemento armato, vetrocemento, materiali plastici e metallici. Quando tali materiali risultino insostituibili per motivi tecnici, essi vanno esclusi alla vista con opportune protezioni e rivestimenti.	<p>Ai siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale si applicano altresì i disposti dell'art. 100 e della parte quarta titolo II "Le Guide" capo I "Guida agli interventi sui siti e manufatti d'interesse storico e/o ambientale" con l'avvertenza che in caso di contrasto prevale la norma più restrittiva.</p> <p>Gli interventi consentiti debbono essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionali impiegati.</p> <p>Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, presenti sul territorio aperto, ove non risultino soggetti a particolari discipline e salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza o da particolari tutele, sono consentite le trasformazioni per cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, sono realizzabili esclusivamente attraverso un progetto unitario che interessi l'intero edificio e le pertinenze che valuti preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento.</p> <p>In merito al progetto di cui al precedente comma decidono i competenti organi comunali.</p> <p>Qualora l'intervento di trasformazione o recupero preveda il potenziamento, l'estensione o la realizzazione dei servizi a rete o di viabilità, lo stesso sarà classificato come intervento di ristrutturazione urbanistica.</p> <p>Gli interventi sul patrimonio edilizio che comportano la perdita delle destinazioni d'uso agricole degli edifici rurali, sono consentiti nei termini dell'art. 45 della Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, fermo restando le limitazioni previste all'art. 41 co. 6 della stessa.</p> <p>Il completo mutamento di sedime del fabbricato, rispetto al sedime originario, è consentito esclusivamente salvo maggiori limitazioni</p>
8.1.2.6 - L'insediamento Sparso: Dimore e Rustici	<p>DIRETTIVA II</p> <p>Gli S.U. dei Comuni finalizzano gli interventi di risanamento conservativo e di restauro a rimediare a situazioni degradate, a ripristinare opere in disuso e ruderi in genere, ad eliminare superfetazioni antiestetiche e anomale realizzate in passato, a ricostruire opere preesistenti in base a documentazione storica.</p>	
8.1.2.6 -	<p>DIRETTIVA IV</p>	

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	17	44



PTCP Statuto del territorio del PTCP Titolo Secondo: Il Territorio Aperto		Regolamento urbanistico indirizzi della variante
L'insediamento Sparso: Dimore e Rustici	Gli S.U. dei Comuni disciplinano gli interventi sugli edifici realizzati in epoca recente e privi di legami stilistici con l'ambiente tradizionale, in modo che non si introducano ulteriori contrasti con i modelli costruttivi dominanti nella zona.	derivanti dalla zona di appartenenza, esclusivamente per ottenere un più appropriato posizionamento del fabbricato, al fine di ripristinare distanze regolamentari dalle strade, dalle ferrovie, confini e fabbricati vicini, compatibilmente con lo stato di edificazione e l'orografia del luogo, nonché se finalizzati a migliorare il grado di utilizzazione degli edifici e renderli maggiormente coerenti con il contesto stesso, mantenendo le principali caratteristiche tipologiche, morfologiche, linguistiche e materiche del contesto anche con il riutilizzo dei materiali recuperabili. Negli edifici presenti sul territorio aperto, ove non risultino soggetti a particolari discipline e salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza o da particolari tutele, è consentito un incremento, una tantum, della superficie coperta, esclusivamente per realizzare: <ul style="list-style-type: none">- Porticati al piano terra, nella misura massima di uno per ogni edificio, e fino ad un massimo del 10% della superficie coperta esistente;- Scale esterne, aderenti all'edifici, per un fuori sagoma massimo di m. 1,40, nel numero massimo di una per ogni singolo edificio, e finalizzata a superare un dislivello del piano di campagna non superiore a m. 3,80. La scala potrà essere coperta limitatamente alla scala ed al pianerottolo. Non sono ammesse scale a sbalzo.
8.1.5 - Presenze non agricole nel territorio aperto e nuovi insediamenti.	<i>DIRETTIVA I</i> Gli S.U. dispongono affinché siano protette al massimo le visuali panoramiche e siano favorite le soluzioni architettoniche che rispondano al carattere ambientale dominante. Tutte le misure di protezione paesistica vanno rapportate alle condizioni locali e commisurate alla vulnerabilità del luogo, con particolare riguardo alle visuali dai crinali, dai versanti digradanti sul fondovalle, dai corsi d'acqua, dalle strade, ecc.	Nel territorio aperto la realizzazione di autorimesse pertinenziali ad edifici esistenti è consentita solo alle condizioni che seguono: <ul style="list-style-type: none">- I manufatti risultino completamente interrati, con esclusione della sola apertura di accesso;- L'altezza netta del piano non superi m. 2,40;- La superficie di calpestio dall'autorimessa, comprensiva degli spazi di manovra ed accessi non superi 1/10 del volume utile lordo del fabbricato esistente;- L'intervento non presupponga la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione del profilo morfologico dei terreni;
8.1.5 - Presenze non	<i>PRESCRIZIONE I</i>	

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	18	44



PTCP Statuto del territorio del PTCP Titolo Secondo: Il Territorio Aperto		Regolamento urbanistico indirizzi della variante
agricole nel territorio aperto e nuovi insediamenti.	Gli impianti sportivi, specie campi da tennis e piscine, nonché i parcheggi sono consentiti solo in luoghi riparati e non panoramici.	<ul style="list-style-type: none">- L'intervento risulti asservito al fabbricato esistente da vincolo permanente di destinazione. <p>Nelle zone soggette a pericolosità idraulica in cui non è possibile realizzare volumetrie interrato potrà essere assentita, previa sottoscrizione di vincolo di destinazione, un'autorimessa nei limiti dimensionali di cui al precedente comma.</p> <p>A servizio degli edifici esistenti possono inoltre essere realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none">- Locali interrati o seminterrati destinati a cantine purché localizzati entro la proiezione dell'edificio sovrastante;- Volumi tecnici interrati delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche. Tali volumi devono essere localizzati entro la proiezione dell'edificio esistente. <p>Negli edifici con grado di protezione 1, 2 e 3 non sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 2 localizzati entro le proiezioni dell'edificio sovrastante.</p>

Interrelazione e coerenza con altri interventi regionali, provinciali e con altri strumenti per lo sviluppo locale in corso nel territorio interessato

Non risultano piani o programmi regionali o provinciali di sostegno e sviluppo che contrastano con il nuovo quadro normativo proposto.

Piano Strutturale (PS)

Gli obiettivi specifici della variante di assetamento risultano coerenti con gli obiettivi del Piano strutturale come si evince dal documento di ricognizione tecnica Allegato Documento 1: Verifica di coerenza Piano strutturale-Piano di indirizzo territoriale-Variante).

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	19	44



Verifica di coerenza con i piani e programmi

Piano di zonizzazione acustica

Le modifiche introdotte nell'articolato normativo del Regolamento urbanistico non mutano il quadro ricognitivo e prescrittivo del Piano di Zonizzazione Acustica, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 11/04/2005.

Piano Generale del Traffico Urbano

La variante in formazione persegue l'obiettivo specifico di incrementare le dotazioni di parcheggio pubblico e privato, promuovendo la dotazione di spazi di sosta di pertinenza in misura maggiore a quella minima di legge. Inoltre vengono previste particolari discipline al fine di limitare l'impegno di risorse pubbliche per la realizzazione di servizi e dotazioni. Ciò in coerenza con gli obiettivi contenuti nel "Piano Generale del Traffico Urbano" approvato con Delibera del Consiglio Comunale 27 luglio 2007, n. 71.

Verifica di coerenza interna tra obiettivi ed azioni-risultati attesi

La coerenza interna della variante dovrà essere ricercata mettendo a confronto gli obiettivi specifici dichiarati, le azioni svolte dall'atto di governo del territorio e i risultati attesi nelle varie alternative o scenari proposti.

Rispetto agli articoli oggetto di modifica o per quelli di nuova introduzione è stato redatto un documento di valutazione specifico (Allegato Documento 2:Verifica Rilevanza della Variante rispetto agli obiettivi) con la finalità di considerare quelli che possono produrre effetti sensibili in termini ambientali, territoriali, economici e sociali saranno oggetto di valutazione.

Tale valutazione si attua attraverso l'elaborazione di dati e la misurazione della rilevanza ossia l'incidenza degli effetti (capacità di modificare positivamente o negativamente un'azione) sugli obiettivi strategici e o specifici fissati dalla variante.

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	20	44



Gli strumenti che permettono di misurare tale incidenza sono degli indicatori selezionati, scelti in merito alle tematiche di cui al citato Regolamento n.4 /R, ambiente, territorio, economia, salute umana.

Verrà pertanto ritenuta rilevante quella modifica che genera un sensibile grado di spostamento del valore normale dell'indicatore, non rilevante quella che ne mantiene praticamente immutato il valore.

Successivamente viene definito un modello logico di valutazione (Allegato Documento 3 Modello logico di valutazione) che descrive i contenuti ed indirizzi di ciascun articolo rilevante messi in relazione con gli obiettivi specifici dichiarati. Le azioni intraprese vengono poi valutate in termini di prodotti attesi in uscita e misurati gli effetti immediati e a lungo termine in termini di gli impatti positivi o negativi, da confrontarsi con con le priorità assunte nella fase di formazione dello strumento urbanistico e nella fase di gestione e verifica (monitoraggio).

Prodotti ed effetti dovranno essere oggetto di specifica valutazione soprattutto dove denuncino delle criticità.

Vengono rilevati le seguenti criticità

CONTENUTI ED INDIRIZZI TESTO MODIFICATO	PRODOTTI	Effetti immediati	Segno effetto	Effetti a lungo termine	Segno effetto
7.11 Rapporto di copertura fondiario (Rc) Viene incrementato il parametro riguardante la possibilità, per i piani interrati, di eccedere il rapporto di copertura ammesso per la zona urbanistica di appartenenza.	Maggiori superfici impermeabili	Ricerca di superfici permeabili	-	Riduzione superficie permeabile	-
	Consente di avere maggiori superfici completamente interrate che possono essere destinate a dotazioni o servizi pertinenziali	Maggiori dotazioni pertinenziali	+	Soddisfare il fabbisogno di altre utenze	+

Le maggiori superfici permeabili che potrebbero essere impegnate saranno comunque contenute nei limiti prescritti rispetto al lotto fondiario. L'aumento percentuale si attesta al 5% rispetto alle prescrizioni vigenti. I locali interrati non influiscono sull'aumento del carico insediativo. I vantaggi sono ragguardevoli in termini di possibilità di avere maggiori superfici libere fuori terra. Il bilancio tra effetti positivi e negativi è favorevole. L'azione è sostenibile ma necessita di monitoraggio specifico.



CONTENUTI ED INDIRIZZI TESTO MODIFICATO	PRODOTTI	Effetti immediati	Segno effetto	Effetti a lungo termine	Segno effetto
11.7 Gazebo Precisioni della norma in parte derivanti dalla modifica di altri articoli, eliminazioni incongruenze del testo vigente. Incremento della superficie copribile a seconda delle utilizzazioni. Le modifiche intendono inoltre consentire un uso del suolo ponderato, pur considerando la possibilità di usufruire di ulteriori spazi non computati in termini di SUL, ma necessari e funzionali alle varie utilizzazioni	Aumento delle superfici coperte accessorie	Aumento delle superfici impermeabili	-	Altri utilizzi della superficie coperta	-
	Consentire la codifica degli elementi costitutivi del manufatto edilizio	Razionalizzazione delle istanze edilizie	+	Uso consapevole della risorsa SUL	+

Le maggiori superfici permeabili impegnate sono quantitativamente irrilevanti. Trattandosi di un elemento accessorio e pertinenziale la sua regolamentazione consente un maggiore controllo sulla qualità edilizia. Il bilancio tra effetti positivi e negativi è favorevole. L'azione è sostenibile e non necessita di monitoraggio specifico.

CONTENUTI ED INDIRIZZI TESTO MODIFICATO	PRODOTTI	Effetti immediati	Segno effetto	Effetti a lungo termine	Segno effetto
11.10 Tettoia aggettante Precisioni della norma, eliminazioni incongruenze del testo vigente. Incremento della superficie copribile a seconda delle utilizzazioni. Adattamento delle dimensioni massime ammissibili per le diverse utilizzazioni	Aumento delle superfici coperte accessorie	Aumento delle superfici impermeabili	-	Altri utilizzi della superficie coperta	-
	Consentire la codifica degli elementi costitutivi del manufatto edilizio	Razionalizzazione delle istanze edilizie	+	Uso consapevole della risorsa SUL	+



Le maggiori superfici permeabili impegnate sono quantitativamente irrilevanti. Trattandosi di un elemento accessorio e pertinenziale la sua regolamentazione consente un maggiore controllo sulla qualità edilizia. Il bilancio tra effetti positivi e negativi è favorevole. L'azione è sostenibile e non necessita di monitoraggio specifico.

CONTENUTI ED INDIRIZZI TESTO MODIFICATO	PRODOTTI	Effetti immediati	Segno effetto	Effetti a lungo termine	Segno effetto
75.4.1 Autorimesse pertinenziali e locali interrati o seminterrati Articolo di nuova introduzione al fine di migliorare l'integrazione dell'edificato e sue pertinenze funzionali. Lo scopo è quello di consentire anche in zona agricola la realizzazione di parcheggi interrati legati da vincolo di pertinenzialità. Limitazione nelle caratteristiche edilizie e morfologiche dei manufatti e sulla gradualità degli interventi in base a tutele specifiche.	Evitare aree a parcheggio fuori terra	Miglioramento nella percezione del paesaggio	+	Miglioramento della qualità paesaggistica	+
	Aumento delle superfici impermeabili accessorie	Nuove superfici utilizzabili	-	Altri utilizzi	-
	Aumentare il numero maggiore di posti auto privati con soluzioni a basso impatto	Uso razionale del suolo	+	Maggiore disponibilità di dotazioni	+

Le maggiori superfici permeabili che potrebbero essere impegnate saranno comunque contenute in limiti dimensionali prescritti. I locali interrati non influiscono sull'aumento del carico insediativo. I vantaggi sono ragguardevoli in termini di possibilità di avere maggiori superfici libere fuori terra. Il bilancio tra effetti positivi e negativi è favorevole. L'azione è sostenibile ma necessita di monitoraggio specifico.



CONTENUTI ED INDIRIZZI TESTO MODIFICATO	PRODOTTI	Effetti immediati	Segno effetto	Effetti a lungo termine	Segno effetto
75.4.2 Scale esterne e porticati Articolo di nuova introduzione al fine di migliorare l'integrazione dell'edificato e sue pertinenze funzionali. Lo scopo è quello di consentire anche in zona agricola la realizzazione di elementi accessori alla funzione abitativa con modesti incrementi della superficie coperta. Fornire elementi connotativi dell'edilizia rurale ad edifici poco significativi Limitazione nelle caratteristiche edilizie e morfologiche dei manufatti e sulla gradualità degli interventi in base a tutele specifiche.	Elementi accessori qualificanti l'edilizia in ambito rurale	Miglioramento nella percezione del paesaggio	+	Miglioramento della qualità paesaggistica	+
	Aumento delle superfici coperte accessorie	Nuove superfici coperte utilizzabili	-	Altri utilizzi	-

Le maggiori superfici permeabili impegnate sono quantitativamente irrilevanti. Trattandosi di un elemento accessorio e pertinenziale la sua regolamentazione consente un maggiore controllo sulla qualità edilizia in quanto consentite entro limiti dimensionali stabiliti. Il bilancio tra effetti positivi e negativi è favorevole

L'azione è sostenibile ma necessita di monitoraggio specifico.



Valutazione degli effetti ambientali ai sensi della Dir. 2001/42/CE

La Direttiva 2001/42/CE ha esteso l'ambito di applicazione del concetto di valutazione ambientale preventiva ai piani e programmi, con la finalità di rendere operativa l'integrazione tra gli obiettivi di sviluppo e i criteri ambientali e di sostenibilità dei processi decisionali strategici.

La Direttiva 2001/42/CE è stata recepita in Italia dal D. lgs. 152 del 3 aprile 2006, la cui parte seconda, contenente le procedure in materia di VIA e VAS, è entrata in vigore il 31 luglio 2007, poi modificata dal D.lgs. 16 gennaio 2008 n. 4.

La L.R. 3 gennaio 2005, n. 1: "Norme per il governo del territorio" introduce concetti aggiuntivi basati sulla Dir 2001/42/CE, alla quale peraltro fa esplicito riferimento all'art. 11, dotandosi di uno specifico regolamento in materia di Valutazione Ambientale Strategica con il DPGR del 9 febbraio 2007, n. 4/R: "Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5. della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 in materia di Valutazione integrata".

La procedura di valutazione integrata prevede pertanto uno schema unico di processo definito dal regolamento di attuazione per la valutazione degli effetti ambientali dei piani e dei programmi e le relative forme di partecipazione. In tale contesto il processo di valutazione integrata comprende tutte le valutazioni contemplate dalla direttiva 2001/42/CE.

Per le varianti al Regolamento urbanistico l'art. 11, comma 1 del regolamento 4/R permette, previa adeguata motivazione, di effettuare la valutazione con modalità semplificata, prendendo in considerazione solo gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali, sulla salute umana che possono derivare dalla variante stessa;

Come specificato dalla Del. G.C. n. 147 del 31/07/2008, la motivazione a sostegno della valutazione con modalità semplificata in una unica fase è rappresentata dal fatto che trattasi di variante per lo più normativa ed in parte finalizzata all'adeguamento alle disposizioni regionali sopravvenute.

L'art. 11 del Regolamento di attuazione stabilisce poi che la necessità di elaborare la Valutazione degli effetti ambientali in attuazione della dir. 2001/42/CE (specificatamente l'art. 3 "ambiti di applicazione" della Direttiva) è obbligatoria per ambiti che presentino entrambi i seguenti requisiti:

- concernono i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico; contengono la definizione del quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione di interventi i cui progetti sono sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA).

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	25	44



Sono comunque sottoposte a Valutazione degli effetti ambientali le varianti agli strumenti e gli atti di governo del territorio concernenti i siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e fauna selvatica ai sensi degli articoli 6 e 7 della Direttiva 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche.

La presente variante di assestamento non rientra specificatamente tra gli ambiti definiti dalla norma regionale. Pur modificando le modalità di intervento nell'ambito agricolo la Varinate non prevede specificatamente la localizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale.

La strategia dello sviluppo territoriale comunale, individuata negli obiettivi e negli indirizzi del Piano strutturale di Empoli e dal Regolamento urbanistico, non ha ad oggi subito modifiche sostanziali; pertanto si possono considerare tuttora validi gli elaborati costituenti il quadro conoscitivo facente parte degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio vigenti.

La situazione relativa alle risorse ambientali è stata indagata nel dettaglio nell'ambito dell'“Agenda 21 del Comune di Empoli – Rapporto sullo stato dell'ambiente 2002”, allegato al vigente R.U. comunale.

Sucessivamente sono intervenuti altri studi e contributi come quelli desumibili dal quadro conoscitivo definito dal Piano territoriale per l'istallazione di stazioni Radio Base per la telefonia mobile nel comune di Empoli,” del 2005, dal Piano di zonizzazione acustica, approvato con del 2005, dal Piano stralcio “Assetto idrogeologico” approvato nel 2005, dal Piano generale del traffico urbano comunale ed dal Piano di Indirizzo Territoriale del 2007

La variante di assestamento normativo, non comporta nuove previsioni urbanistiche o rivisitazioni quantitative del dimensionamento del vigente Regolamento Urbanistico sensibilmente incidenti sull'uso delle risorse essenziali del territorio. Le prescrizioni impartite troveranno applicazione nella prassi degli interventi edilizi che prevedono specifiche modalità di valutazione e verifica preventiva degli effetti ambientali preventivamente alla loro attuazione in adempimento degli artt. 33-42 del Regolamento Urbanistico “Norme per le trasformazioni richieste da condizioni di fragilità del territorio”

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	26	44



Azioni conseguenti ed effetti ambientali e territoriali

La valutazione, nel successivo paragrafo “Valutazione degli effetti attesi (Valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi delle azioni previste, evidenziando le ricadute attese e prevedibili, sotto tali punti di vista, dall’attuazione dell’atto di governo del territorio)”, considera le ricadute specifiche sulle risorse:

- Aria, acqua e suolo;
- Energia;
- Paesaggio e documenti della cultura;
- Salute umana

Avvio consultazioni con Enti, Autorità e Organi di controllo

Al fine di acquisire gli apporti tecnici e conoscitivi, volti ad incrementare il quadro conoscitivo di riferimento, la delibera di Avvio del procedimento n. 147 del 31 luglio 2008, di variante al Regolamento urbanistico ha inteso attivare iniziative di informazione e partecipazione dei seguenti soggetti quali enti, autorità organismi territorialmente e funzionalmente potenzialmente interessati alla variante:

- Regione toscana;
- U.R.T.A.T. (Ufficio regionale del territorio) di Firenze;
- Provincia di Firenze;
- Circondario Empolese Valdelsa;
- Associazioni di categoria;
- USL n. 11;
- Acque S.p.A.;
- Enel distribuzione;
- Telecom italia;
- Toscana energia S.p.A.;
- Publiambiente;

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	27	44



- A.R.P.A.T.;
- SNAM;
- Soprintendenza archeologica;
- e altri soggetti che dovessero risultare comunque interessati nel corso della procedura;

Considerato che:

- è opportuno precisare nuovamente che l'Avvio del procedimento di cui alle due delibere della Giunta Comunale più volte citate, si rivolge ad un "pacchetto di varianti" più ampio rispetto a quello della presente variante normativa;
- la variante all'articolato normativo non prevede la localizzazione di nuovi insediamenti ed infrastrutture o la pianificazione di nuove aree;
- Il contenuto di "assestamento" della variante traduce un lavoro svolto in questi anni di gestione dell'atto di registrazione, da parte del Settore tecnico competente di verifica e monitoraggio, con il contributo degli altri settori interni e con l'apporto fornito, in termini di contributi, da parte delle consulte dei tecnici (ordini e collegi professionali), da enti e privati cittadini;
- la variante non contribuisce all'innalzamento del valore d'esposizione a rischi per la salute o prouce effetti sensibili sull'ambiente;

la documentazione in forma di bozza preliminare è stata inviata ai seguenti enti territoriali:

- Regione Toscana Dipartimento delle Politiche Ambientali e Territoriali Area Pianificazione del Territorio;
- Provincia di Firenze Area Pianificazione del Territorio
- Circondario Empolese Valdelsa Settore Viabilità, Edilizia, Trasporti, Pianificazione Territoriale

La variante non necessita del deposito all'URTAT degli studi ed indagini di fattibilità geologico tecnica idraulica redatti secondo le direttive del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 27 aprile 2007, n. 26/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1), in quanto trattasi di variante normativa ricompresa negli ambiti di esclusione dell'art.3 comma 2 del DPGRT n. 26/R.

Restano pertanto validi gli atti depositati in occasione dell'adozione del Regolamento urbanistico.

Ai sensi dell'art.5 comma 2 il responsabile del procedimento deposita la certificazione dell'esenzione dall'effettuazione di nuove indagini geologico-tecniche e indica gli estremi del precedente deposito in relazione all'ambito interessato. La certificazione è datata, firmata e timbrata dal responsabile del procedimento del comune, secondo il modulo di cui all'Allegato 4 del regolamento n. 26/R .

Non risulta necessaria l'acquisizione di ulteriori autorizzazioni e nullaosta di competenza di enti o autorità esterne.

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	28	44



Individuazione programma e forme di comunicazione da parte del Garante e pubblicazione della documentazione

In applicazione della Direttiva europea 2003/35/CEE (Partecipazione del pubblico nell'elaborazione di taluni piani e programmi in materia ambientale) e del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 4/R (Art. 12 Partecipazione) nonché della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" sono individuati i seguenti soggetti e procedure:

Il Responsabile del procedimento

assicura, a chiunque voglia prenderne visione, l'accesso e la disponibilità degli strumenti della pianificazione territoriale, nonché degli atti di governo del territorio e della relazione di sintesi.

Il Garante della comunicazione

assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione ai cittadini stessi, singoli o associati, del procedimento medesimo.

Al fine di acquisire gli apporti tecnici e conoscitivi, volti ad incrementare il quadro conoscitivo di riferimento, la delibera di Avvio del procedimento n. 147 del 31 luglio 2008, di variante al Regolamento urbanistico ha inteso attivare iniziative di informazione e partecipazione al pubblico per garantire la massima partecipazione ed il miglior grado di coinvolgimento utilizzando allo scopo i mezzi di comunicazione ritenuti più idonei ad ottenere apporti e contributi;

Forme di partecipazione, informazione e documenti

Al fine di pubblicizzare l'evento al pubblico, e rendere possibile la partecipazione di ogni soggetto interessato, saranno garantite le seguenti attività:

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	29	44



PARTECIPAZIONE/INFORMAZIONE/RACCOLTA DEI CONTRIBUTI				
PRIMA FASE				
	Tipo di iniziativa	Strumenti di Informazione e Comunicazione	Obiettivi	Destinatari
Strumenti di informazione	Publicazione cartacea	Bozza documentazione di valutazione: <input type="checkbox"/> Avviso pubblico <input type="checkbox"/> Documento di partecipazione – Sintesi non Tecnica <input type="checkbox"/> Mappa concettuale della Variante <input type="checkbox"/> Regolamento urbanistico, norme Testo vigente <input type="checkbox"/> Obiettivi ed indicatori <input type="checkbox"/> Documento 1– Verifica di coerenza Piano strutturale-PIT-Variante <input type="checkbox"/> Documento3–Modello logico di valutazione	Informare evidenziando gli aspetti di maggior rilievo: – obiettivi – strategie – azioni	Strumento destinato ad un pubblico vasto (Cittadinanza di Empoli)
	Publicazione elettronica Sito WEB	Ibidem c.s. In formato digitale Sezione appositamente dedicata	Ibidem c.s. + Informare in tempi rapidi (newsletter, FAQ)	Strumento destinato ad un pubblico vasto (Cittadinanza di Empoli) con alcuni settori dedicati anche ad un pubblico più specializzato (tecnici)
	Publicazione Cartacea RISERVATA	Bozza documentazione di valutazione: <input type="checkbox"/> Documento di partecipazione – Sintesi non Tecnica <input type="checkbox"/> Mappa concettuale della Variante <input type="checkbox"/> Regolamento urbanistico, norme Testo vigente <input type="checkbox"/> Obiettivi ed indicatori <input type="checkbox"/> Regolamento urbanistico, norme Testo modificato <input type="checkbox"/> Regolamento urbanistico, norme Testo coordinato <input type="checkbox"/> Documento 1– Verifica di coerenza Piano strutturale-PIT-Variante <input type="checkbox"/> Documento1bis- Ricognizione e verifica di coerenza con la disciplina regionale del territorio rurale <input type="checkbox"/> Documento2–Verifica rilevanza della variante rispetto agli obiettivi <input type="checkbox"/> Documento3–Modello logico di valutazione	Informare sulla strategia, gli obiettivi e gli aspetti normativi	Strumento operativo di valutazione, pensato per i decisori comunali, e Regione Toscana, Provincia di Firenze, Circondario Empolese



Il documento di valutazione e la relazione di Sintesi vengono redatti in base ai documenti 1, 1-bis, 2, e 3 dopo la validazione degli stessi e considerando la valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi delle azioni previste, evidenziando le ricadute attese e prevedibili, sotto tali punti di vista, dall'attuazione dell'atto di governo del territorio.

PARTECIPAZIONE/INFORMAZIONE/RACCOLTA DEI CONTRIBUTI				
PRIMA FASE				
	Tipo di iniziativa	Strumenti di Informazione e Comunicazione	Obiettivi	Destinatari
Strumenti di coinvolgimento e partecipazione	Conferenza Tecnica	<input type="checkbox"/> Organizzazione di un evento appositamente dedicato alla presentazione della variante	Confronto aperto sulla proposta di variante illustrazione degli: <ul style="list-style-type: none">- obiettivi- strategie- azioni	I portatori d'interesse: <ul style="list-style-type: none">- Tecnici e operatori del settore- Enti, associazioni interessati dall'ambito della variante
	Conferenze speciali	<input type="checkbox"/> Incontri con la cittadinanza in ambiti locali	Informare in maniera non tecnica degli obiettivi strategici della variante e gli effetti attesi	Gruppi di cittadini



PARTECIPAZIONE ed INFORMAZIONE				
SECONDA FASE - ADOZIONE DELLA VARIANTE				
	Tipo di iniziativa	Strumenti di Informazione e Comunicazione	Obiettivi	Destinatari
Strumenti di informazione	Publicazione cartacea	documentazione di valutazione: <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Documento di partecipazione –Sintesi non Tecnica<input type="checkbox"/> Mappa concettuale della Variante<input type="checkbox"/> Regolamento urbanistico, norme Testo vigente<input type="checkbox"/> Obiettivi ed indicatori<input type="checkbox"/> Regolamento urbanistico, norme Testo modificato<input type="checkbox"/> Regolamento urbanistico, norme Testo coordinato<input type="checkbox"/> Documento 1– Verifica di coerenza Piano strutturale-PIT-Variante<input type="checkbox"/> Documento1bis- Ricognizione e verifica di coerenza con la disciplina regionale del territorio rurale<input type="checkbox"/> Documento2–Verifica rilevanza della variante rispetto agli obiettivi<input type="checkbox"/> Documento3–Modello logico di valutazione	Informare sulla strategia, gli obiettivi e gli aspetti normativi in maniera completa.	Strumento operativo destinato ad un pubblico vasto (Cittadinanza di Empoli)
	Publicazione elettronica Sito WEB	Ibidem c.s. In formato digitale Sezione appositamente dedicata	Ibidem c.s. + Informare in tempi rapidi (newsletter, FAQ)	Strumento operativo destinato ad un pubblico vasto (Cittadinanza di Empoli) con alcuni settori dedicati anche ad un pubblico più specializzato (tecnici)



Verifica della fattibilità tecnica, giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria degli obiettivi, con particolare riferimento all'impegno di risorse dell'amministrazione

La variante non comporta impegni economico-finanziari da parte dell'Amministrazione Comunale per l'attuazione l'efficacia dell'azione. Per quanto riguarda il monitoraggio degli effetti sia nel breve periodo che a lungo termine l'impegno di risorse dell'amministrazione in termini di verifica e controllo sono da considerarsi ordinari e pertanto non è necessaria una sua preventiva valutazione.

Valutazione degli effetti attesi

(Valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi delle azioni previste, evidenziando le ricadute attese e prevedibili, sotto tali punti di vista, dall'attuazione dell'atto di governo del territorio)

Effetti territoriali, sociali ed economici

Gli strumenti urbanistici comunali, in quanto approvati prima degli intervenuti disposti relativi alla valutazione integrata degli atti di governo del territorio, non forniscono indicazioni per i criteri da assumere per la misura delle prestazioni in termini di ricaduta sociale, economica derivanti dall'attuazione della variante e soprattutto di efficacia per il raggiungimento degli obiettivi dei piani sovraordinati, intervenuti dopo l'approvazione del Regolamento urbanistico.

Si assumono pertanto ad integrazione i seguenti criteri di valutazione e relativi indicatori di prestazione.

- a) **Rilevanza:** misura dell'azione in termini dimensionali rapportata all'ambito territoriale comunale tenuto conto:
 - a. Della dimensione delle modifiche apportate
 - b. delle risorse umane coinvolte /aspettative/attrattiva

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	33	44



- c. delle risorse territoriali impiegate
 - 1: poco rilevante
 - 2: rilevante
 - 3: molto rilevante

- b) **Utilità:** misura della capacità o del contributo che l'azione è in grado di esprimere per il raggiungimento di uno o più obiettivi strategici e di indirizzo dei piani sovraordinati tenuto conto:
 - a. della sovrapposibilità degli obiettivi di qualità
 - b. del coordinamento e relazione reciproca
 - 1: nessun contributo
 - 2: modesto contributo
 - 3: contributo sensibile

- c) **Efficacia:** misura la probabilità di realizzare l'azione prevista in rapporto ai punti di forza o vantaggi, punti di debolezza o svantaggi, opportunità e minacce tenuto conto:
 - a. del gradiente di difficoltà a realizzare gli interventi previsti
 - b. dei soggetti attori, della tempistica e degli impegni
 - 1: poco efficace
 - 2: efficace
 - 3: molto efficace

Rilevanza

La variante normativa interessa 109 articoli su un totale di 136, 41 sono stati considerati rilevanti ai fini dei prodotti potenzialmente derivabili e quindi sottoposti a specifica valutazione di coerenza.

Le modifiche più significative introdotte incidono sulle modalità attuative di alcuni interventi edilizi come:

- il concetto di funzionalità nei parcheggi sia pubblici che privati, con la limitazione dello spazio destinato alla manovra da computare come parcheggio;

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	34	44



- l'introduzione della definizione della categoria d'intervento di sostituzione edilizia;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con particolare riferimento alle zone agricole.

Vengono ritenuti aspetti significativi in quanto coinvolgono aspettative e interessi degli operatori economici, dei privati dei cittadini e della stessa amministrazione comunale rispetto all'interesse pubblico dell'azione di governo del territorio pur nella coerenza degli obiettivi strategici dichiarati nel Piano strutturale.

La variante normativa non comporta la pianificazione di nuove aree o la modifica di quelle già definite dallo strumento vigente e non genera il consumo di nuove parti di territorio o il consumo di nuove risorse.

Pertanto si ritiene la variante rilevante.

Utilità

Il Piano strutturale ed il Regolamento urbanistico privilegiano prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Le azioni previste dall'atto di governo del territorio contribuiscono agli obiettivi di recupero, riqualificazione e riordino degli insediamenti per ricomporre la struttura urbana delle zone urbanizzate e tutelare il territorio aperto.

La verifica comparata di coerenza esterna ed interna tra obiettivi ed azioni-risultati attesi non evidenzia particolari elementi di contrasto.

Le Norme del Regolamento urbanistico sono state integrate per rendere l'apparato disciplinare coerente con la disciplina sovraordinata.

La riorganizzazione del quadro di riferimento per le modalità attuative di intervento sul patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento al territorio aperto, sostengono strategie di riqualificazione e riorganizzazione formale e funzionale dei tessuti edilizi al fine di scongiurare effetti di promiscuità e di ridurre i fattori di criticità funzionale ed ambientale attualmente carente nell'apparato normativo vigente.

Pertanto l'azione fornisce un contributo apprezzabile sotto il profilo dell'utilità.

Efficacia

Le azioni previste dall'atto di governo del territorio non presentano particolari difficoltà realizzative potendosi tradurre, nella maggior parte dei casi, nell'attività urbanistica ed edilizia attuativa promossa dagli operatori privati.

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	35	44



Non sussistono particolari minacce che possono ostacolare le azioni previste sia nel breve termine che in tempi lunghi.

Le azioni proposte dalla variante diverranno efficaci a far data dalla pubblicazione della delibera di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana e saranno immediatamente attuabili.

Le correzioni apportate all'articolato normativo al fine di migliorarne la comprensione e l'applicabilità, consentiranno una migliore gestione del piano e delle pratiche edilizie aumentando il livello di efficacia e di efficienza dell'azione amministrativa.

Per questi motivi si determina un indicatore dell'azione molto efficace.

Valutazione degli effetti ambientali e sulla salute umana

Gli indicatori che si assumeranno per la valutazione degli effetti ambientali e sulla salute umana dell'azione misurati in termini di impatti negativi sulle risorse essenziali del territorio di cui all'art. 3, comma 2, della L.R. 1/2005, sono:

- a) **Aria** misurato in termini:
 - a. qualità dell'aria e compatibilità
 - b. prodotti
- b) **Acqua**
 - a. Qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei ed interazioni
 - b. Impermeabilizzazione del suolo
 - c. Prelievi idrici e disponibilità
- c) **Suolo**
 - a. Consumo di territorio
- d) **Rumore**
 - a. Coerenza con il piano di zonizzazione acustica
- e) **Energia**
 - a. Prelievi e disponibilità
- f) **Paesaggio e documenti della cultura;**
- g) **Salute umana**

Misurando numericamente gli impatti negativi indotti secondo il seguente criterio:

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	36	44



- 1: impatto apprezzabile e non mitigato
- 2: impatto apprezzabile e mitigato
- 3: nessun impatto apprezzabile

Aria

La variante, non prevede la localizzazione di nuovi insediamenti o infrastrutture che possono costituire emissioni puntuali dovute a siti produttivi inquinanti.

Le azioni previste non producono effetti negativi sulla qualità dell'aria o incremento della pressione ambientale sul sistema aria.

Le prescrizioni inerenti il contenimento dei consumi energetici e l'incentivazione verso l'utilizzo di presidi che privilegiano l'incremento della quota di produzione da fonti energetiche rinnovabili e/o sistemi ad alta efficienza che consentiranno di incidere positivamente sull'attuale livello di inquinamento.

L'introduzione, nell'articolato normativo, di ulteriori soglie di verifica di compatibilità e sostenibilità alle trasformazioni edilizie determinerà migliori condizioni di tutela e monitoraggio della risorsa.

Valutazione: nessun impatto apprezzabile.

Acqua

Qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei

La variante non prevede mutamenti anche potenziali di corpi idrici superficiali. La possibilità di attuare la traslazione delle volumetrie che si trovano in prossimità dei corsi d'acqua permetterà una maggiore tutela degli stessi.

Valutazione: nessun impatto apprezzabile.

Impermeabilizzazione del suolo

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	37	44



La variante non induce effetti di interazione con le acque di falda e l'impermeabilizzazione superficiale, determinata dalla concessione di incrementi minimali delle superfici coperte è estremamente limitata e non compromette la possibilità di ricarica naturale.

Come evidenziato nella "Verifica di coerenza interna tra obiettivi ed azioni-risultati attesi" si rileva la necessità comunque di monitorare gli effetti derivanti dai sopradetti incrementi delle superfici permeabili attuando presidi di verifica e mitigazione anche in attuazione del D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1- Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti) e della Decisione della Giunta Regione Toscana 19 Giugno 1995, N.8 (B.U.R.T. 5-7-1995) "Note Esplicative Sull'attuazione della Deliberazione del Consiglio Regionale N.230 Del 21-6-1994 (Provvedimenti Sul Rischio Idraulico).

Valutazione: impatto apprezzabile e mitigato.

Prelievi idrici e disponibilità

L'introduzione, nell'articolato normativo, di ulteriori soglie di verifica di compatibilità e sostenibilità alle trasformazioni edilizie determinerà migliori condizioni di tutela e monitoraggio della risorsa.

Valutazione: impatto apprezzabile e mitigato.

Suolo

Consumo di territorio

L'influenza della variante sulla risorsa suolo non determina effetti sensibili rispetto alle previsioni pianificatorie vigenti.

Gli interventi di sostituzione edilizia non prevede la possibilità di incrementare le superfici utili lorde, le volumetrie utili lorde e le superfici coperte preesistenti.

L'introduzione, nell'articolato normativo, di ulteriori soglie di verifica di compatibilità e sostenibilità alle trasformazioni edilizie determinerà migliori condizioni di tutela e monitoraggio della risorsa.

Valutazione: nessun impatto apprezzabile.

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	38	44



Rumore

Le modifiche introdotte nell'articolato normativo del Regolamento urbanistico non mutano il quadro ricognitivo e prescrittivo del Piano di Zonizzazione Acustica, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 11/04/2005.

Le azioni proposte sono compatibili con le destinazioni d'uso previste.

La variante conferma le prescrizioni riguardanti i requisiti acustici passivi di cui alla L.447/1995 e DPCM del 5/12/1997 per tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione.

Valutazione: nessun impatto apprezzabile.

Energia

La variante ha tra gli obiettivi specifici anche la riduzione dei consumi energetici, con particolare riferimento a quelli da fonti energetiche non rinnovabili, e l'incremento della quota di produzione da fonti energetiche rinnovabili e/o sistemi ad alta efficienza.

Gli articolati normativi modificati tendono ad incentivare l'edilizia sostenibile ed il contenimento energetico per gli edifici di cui è previsto dalle vigenti norme nazionali e regionali l'attestato di certificazione energetica o di rendimento energetico ed al fine di un ottimale isolamento termico. Ulteriori valutazioni e strategie dovranno essere valutate nella fase attuativa all'interno dei piani e programmi di settore in coerenza con il Piano Energetico Regionale.

Valutazione: nessun impatto apprezzabile.

Paesaggio e documenti della cultura

La variante di assestamento normativo non incide sull'assetto delle tutele vigenti dirette ed indirette, per quanto attiene al territorio aperto sono confermati gli indirizzi e gli obiettivi del Piano Strutturale e del Piano di Territoriale di coordinamento provinciale e del Piano di Indirizzo Territoriale sull'ambiente e sul paesaggio.

Ai siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale trovano conferma l'applicazione dei disposti dell'art. 100 e della parte quarta titolo II "Le Guide" capo I "Guida agli interventi sui siti e manufatti d'interesse storico e/o ambientale" del Regolamento urbanistico

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	39	44



Gli interventi consentiti debbono essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionali impiegati.

Le trasformazioni sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, ove non risultino soggetti a particolari discipline o tutele, per cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, sono realizzabili esclusivamente attraverso un progetto unitario che interessi l'intero edificio e le pertinenze che valuti preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento.

Valutazione: nessun impatto apprezzabile.

Salute umana

La variante non contribuisce all'innalzamento del valore d'esposizione a rischi per la salute. I potenziali elementi influenti sulla salute dovranno essere valutati nella prassi degli interventi edilizi che prevedono specifiche modalità di valutazione e verifica preventiva degli effetti ambientali preventivamente alla loro attuazione in adempimento degli artt. 33-42 del Regolamento Urbanistico "Norme per le trasformazioni richieste da condizioni di fragilità del territorio"

Valutazione: nessun impatto apprezzabile .

Monitoraggio

Misure di monitoraggio previste

Il monitoraggio riguarderà due tipologie di effetti derivabili dall'attuazione del nuovo quadro normativo:

- Effetti di impatti sulle risorse essenziali in riferimento alle matrici che hanno rilevato criticità sensibili.
- Effetti di impatti sul sistema obiettivi specifici e risultati attesi.

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	40	44



Prima tipologia

Articolo	EFFETTI POTENZIALMENTE NEGATIVI	INDICATORE DI MONITORAGGIO	SOGGETTO PREPOSTO
7.11 Rapporto di copertura fondiario (Rc) per locali interrati	- Maggiori superfici impermeabili	- % di riduzione superficie permeabile negli interventi edilizi	- Settore Pianificazione territoriale
75.4.1 Autorimesse pertinenziali e locali interrati o seminterrati in zona agricola	- Aumento delle superfici impermeabili accessorie - Nuove superfici potenzialmente utilizzabili per altri scopi	- n. Atti abilitativi previsti - n. Atti relativi all'apposizione del vincolo permanente di pertinenzialità - n. illeciti urbanistici ed edilizi per usi impropri	- Settore Pianificazione territoriale - Settore Ambiente
75.4.2 Scale esterne e porticati	- Aumento delle superfici coperte accessorie - Nuove superfici coperte potenzialmente utilizzabili per altri scopi	- n. Atti abilitativi previsti - n. illeciti urbanistici ed edilizi per usi impropri	- Settore Pianificazione territoriale - Settore Ambiente

Risorse valutate	EFFETTI POTENZIALMENTE NEGATIVI	INDICATORE DI MONITORAGGIO	SOGGETTO PREPOSTO
Aria Acqua Suolo Rumore Energia Paesaggio e documenti della cultura; Salute umana	La Valutazione non ha rilevato impatti apprezzabili o criticità particolari che necessitano di adottare in questa fase soluzioni per mitigare gli effetti potenzialmente negativi	si propone di confermare comunque gli attuali programmi di controllo generale periodico basti su i consueti indicatori ambientali previsti dal Regolamento Urbanistico	- USL n. 11; - A.R.P.A.T. - Circondario Empolese Valdelsa - Settore Ambiente del Comune



Le prescrizioni impartite troveranno applicazione nella prassi degli interventi edilizi che prevedono specifiche modalità di valutazione e verifica preventiva degli effetti ambientali preventivamente alla loro attuazione in adempimento degli artt. 33-42 del Regolamento Urbanistico "Norme per le trasformazioni richieste da condizioni di fragilità del territorio"

Seconda tipologia

La modifica e adeguamento dell'impianto normativo del Regolamento urbanistico ha come obiettivo finale la sostenibilità "ed affidabilità" dello stesso, intesa come possibilità di disporre di regole per la gestione del Regolamento urbanistico e dell'attività edilizia.

Al fine di verificare i risultati conseguibili con le azioni previste dalla variante, nella prassi di attuazione delle norme, si predispone un quadro di monitoraggio per alcuni degli obiettivi specifici selezionati dalla variante. Questo si aggiunge al costante monitoraggio compiuto dal Settore competente sull'attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti e le richieste dei cittadini.

GRUPPO	OBIETTIVO SPECIFICO PERSEGUITO DALLA VARIANTE	INDICATORE DI RISULTATO	SOGGETTO PREPOSTO
A RISCHIO IDRAULICO	- Riduzione dell'esposizione della popolazione da eventi esondativi, nelle aree a pericolosità idraulica	- Grado di diffusione, negli interventi edilizi, di soluzioni tecniche che diminuiscano il grado di vulnerabilità degli edifici	- Settore Pianificazione territoriale
B CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI	- Razionalizzazione dei fabbisogni idrici ai fini della riduzione dei prelievi - Riduzione dei consumi energetici, con particolare riferimento a quelli da fonti energetiche non rinnovabili, e incremento della quota di produzione da fonti energetiche rinnovabili e/o sistemi ad alta efficienza	- Grado di diffusione, negli interventi edilizi, di soluzioni tecniche che favoriscano la riduzione dei consumi e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili - Grado di conoscenza, diffusione ed utilizzo delle politiche di incentivazione per il contenimento dei consumi - n. di edifici che accedono ai livelli più alti di certificazione energetica	- Settore Pianificazione territoriale - Settore Ambiente



GRUPPO	OBIETTIVO SPECIFICO PERSEGUITO DALLA VARIANTE	INDICATORE DI RISULTATO	SOGGETTO PREPOSTO
C CONSUMO DI SUOLO	<ul style="list-style-type: none">- Contenimento del consumo di suolo e incremento delle aree a più elevato pregio ambientale- Recupero e rifunzionalizzazione del tessuto areale ed edilizio dismesso	<ul style="list-style-type: none">- Grado di adempimento degli artt. 33-42 del Regolamento Urbanistico "Norme per le trasformazioni richieste da condizioni di fragilità del territorio"	<ul style="list-style-type: none">- Settore Pianificazione territoriale
	<ul style="list-style-type: none">- Tutela e conservazione del paesaggio e dei beni ambientali, storici, culturali e salvaguardia dei valori identificativi e culturali del territorio	<ul style="list-style-type: none">- Grado di diffusione di valutazioni specifiche preordinate ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	<ul style="list-style-type: none">- Settore Pianificazione territoriale
D MOBILITA' E VERDE PUBBLICO	<ul style="list-style-type: none">- Incrementare le dotazioni e promuovere la dotazione di spazi di sosta di pertinenza in misura maggiore a quella minima di legge- Limitare l'impegno di risorse pubbliche per la realizzazione di servizi e dotazioni	<ul style="list-style-type: none">- Verifica delle dotazioni in relazione agli interventi edilizi- n.posti auto aggiunti rispetto a quelli di legge- Quantità e qualità di spazi ad uso pubblico non in carico all'amministrazione	<ul style="list-style-type: none">- Settore Pianificazione territoriale- Settore Lavori Pubblici
E TERRITORIO APERTO	<ul style="list-style-type: none">- Incrementare la presenza di attività agricole sul territorio- Riduzione del degrado visivo, miglioramento dei caratteri compositivi e della qualità delle aree a valenza paesistica- Mantenere le aree non antropizzate e la connotazione naturale dei luoghi- Rallentare abbandono della campagna, stimolare il radicamento locale- Favorire l'accorpamento dell'edificato per garantire un obiettivo di qualità degli insediamenti dal punto di vista delle dotazioni	<ul style="list-style-type: none">- Grado di recepimento della nuova disciplina per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente- n. di programmi di miglioramento agricolo ambientale- controllo qualitativo degli interventi	<ul style="list-style-type: none">- Settore Pianificazione territoriale
F SVILUPPO E TURISMO	<ul style="list-style-type: none">- Sviluppare l'accoglienza e la disponibilità ricettiva nel territorio aperto anche tramite il recupero di manufatti edilizi	<ul style="list-style-type: none">- n. posti letto in aziende agrituristiche affittacamere esterne ai centri abitati	<ul style="list-style-type: none">- Settore Commercio



GRUPPO	OBIETTIVO SPECIFICO PERSEGUITO DALLA VARIANTE	INDICATORE DI RISULTATO	SOGGETTO PREPOSTO
G SOSTENIBILITA' E RECUPERO EDILIZIO IN AMBITO URBANO	<ul style="list-style-type: none">- Migliorare l'immagine urbana mediante la riqualificazioni dei lotti- Delocalizzare le destinazioni produttive o strategiche allontanandole dalle zone residenziali- Ricomporre la struttura urbana delle zone residenziali con limitati incrementi del carico urbanistico- Disporre di regole per una progettazione di qualità urbana integrata e sostenibile	<ul style="list-style-type: none">- n. Piani di recupero- n. dismissione aree produttive- Recupero edilizio- N. alloggi edil. resid. Sociale e o Pubblica, Adesione a politiche incentivate	<ul style="list-style-type: none">- Settore Pianificazione territoriale