



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

## VALUTAZIONE DEI CONTRIBUTI

**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
<b>Documento di Valutazione</b>	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	1	14



## Premessa

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 stati individuati il Responsabile del procedimento ed il Garante della Comunicazione. 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.

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

Strumenti di informazione				
Tipo di iniziativa	Strumenti di Informazione e Comunicazione	Obiettivi	Destinatari	Azione intrapresa
Avvisi	Manifesti	Avviso alla cittadinanza	Strumento destinato ad un pubblico vasto (Cittadinanza di Empoli)	Manifesti murali che informavano i cittadini sul procedimento in corso sono stati affissi in città dal 23/10/2008 al 21/11/2008.
Pubblicazione cartacea	Bozza sintetica della documentazione di valutazione	Informare evidenziando gli aspetti di maggior rilievo: <ul style="list-style-type: none"><li>- obiettivi</li><li>- strategie</li><li>- azioni</li></ul>	Strumento destinato ad un pubblico vasto (Cittadinanza di Empoli)	Documenti consultabili per la visione e/o estrazione di copia presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune di Empoli dal 23/10/2008 al 21/11/2008
Pubblicazione 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)	Informazioni aggiornate e documenti relativi al percorso di formazione della Variante al vigente Regolamento Urbanistico e della Valutazione Integrata sono state inserite nella Home Page del sito internet del Comune di Empoli <a href="http://www.comune.empoli.fi.it">www.comune.empoli.fi.it</a> nella Sezione Primo Piano, Garante della Comunicazione.

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>Documento di Valutazione</b>	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	2	14



Pubblicazione Cartacea RISERVATA	- Bozza completa della documentazione di valutazione in supporto cartaceo e digitale - Proposta di variante normativa	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 Valdelsa	Documentazione trasmessa ai decisori comunali ante 5/11 Documentazione trasmessa internamente E agli enti territoriali competenti con plico raccomandato A.r. dal giorno 5/11/2008
--	--	--	---	--

### Strumenti di coinvolgimento e partecipazione

Tipo di iniziativa	Strumenti di Informazione e Comunicazione	Obiettivi	Destinatari	Azione intrapresa
Conferenza Tecnica	Organizzazione di un evento appositamente dedicato alla presentazione della variante	Confronto aperto sulla proposta di variante illustrazione degli: <ul style="list-style-type: none"> <li>- obiettivi</li> <li>- strategie</li> <li>- azioni</li> </ul>	I portatori d'interesse: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tecnici e operatori del settore</li> <li>- Enti, associazioni interessati dall'ambito della variante</li> </ul>	In data 5/11/2008 alle ore 10,30 si è tenuto un incontro di presentazione della variante presso il Palazzo Comunale di Empoli, via del Papa 41, in cui sono stati invitati a partecipare i rappresentanti degli ordini professionali degli architetti, degli ingegneri, dei geometri, dei geologi, dei periti industriali, degli agronomi e forestali della provincia di Firenze.
Conferenze speciali	Incontri con la cittadinanza in ambiti locali	Informare in maniera non tecnica degli obiettivi strategici della variante e gli effetti attesi	Gruppi di cittadini	In data 5/11/2008 alle ore 17,00 è stato convocato presso il cenacolo dell'ex Convento degli Agostiniani in via de' Neri un incontro pubblico con i cittadini per la presentazione della variante parziale al regolamento urbanistico.

Dal Rapporto redatto dal garante della Comunicazione ai sensi dell'art. 20 comma 2 della L. R. n. 1/2005, relativo alla Valutazione Integrata della Variante normativa e di assestamento al vigente Regolamento Urbanistico, risulta che alla data del 21/11/2008, termine fissato per il recepimento di contributi, non si sono presentate persone per la visione ma sono state presentati 7 contributi in forma cartacea sottoscritta.

1. Arch. Barbara Francalanci prot. 60273 del 17/11/2008
2. Giampaolo Dallai e Maria Cristina Toni prot. 60990 del 19/11/2008
3. Sara Giacomazzi, Massimo Carta, Christian Ciampi, Michele de Silva, Fabio Lucchesi, Francesco Monacci, Adalgisa Rubino, Massimo Tofanelli (La RIST – Laboratorio per la Rappresentazione Identitaria e Statutaria del territorio) prot. 61061 del 20/11/2008.
4. Arch. Maestrelli Paolo prot. 61170 del 20/11/2008

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>Documento di Valutazione</b>	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	3	14



5. Studio tecnico Ing. Bonafede Renato prot. 61232 del 20/11/2008
6. Paolo Regini in qualità di presidente e amministratore delegato della società Publiambiente Spa prot. 61258 del 20/11/2008
7. Tani Andrea prot. 61429 del 21/11/2008

I contributi sono stati trasmessi a cura del Garante al Settore Pianificazione territoriale-Servizio urbanistica.

Alcune osservazioni, nonostante siano state ritenute non pertinenti all'ambito della variante, sono state registrate come contributo al quadro conoscitivo di successive azioni di programmazione urbanistica dell'amministrazione comunale, in considerazione che con la Delibera G.C. n. 34 del 27/02/2006 "Avvio del procedimento per variante parziale al Regolamento urbanistico ed al Piano Strutturale è stato intrapreso un percorso più ampio di adeguamento di tutta la strumentazione urbanistica comunale.

Sono state considerati pertinenti i contributi relativi agli articolati normativi oggetto di modifica, in particolare si segnalano:

- quelle relative alle considerazioni sull'aumento delle superfici permeabili conseguenti all'innalzamento del limite del rapporto di copertura fondiario dei locali interrati;
- quelle relative agli interventi di sostituzione edilizia;
- quelle relative alla definizione di elementi edilizi rilevanti ai fini urbanistici;
- quelle relative alle definizioni delle categorie di intervento;
- quelle relative alla correzione di errori materiali.

Sui contributi pervenuti è stato redatto il presente documento di valutazione nel quale sono state esplicitate le azioni conseguenti assunte.

Occorre premettere che alcuni contributi rappresentano scenari o richieste basandosi essenzialmente sulla documentazione messa a disposizione che non conteneva il testo definitivo della norma. Il percorso valutativo delineato nella prima fase partecipativa era adattato alla peculiarità dei contenuti della variante (ambito normativo), tenuto conto delle esigenze di tutela dell'interesse dell'Ente in materia riservatezza degli atti istruttori di programmazione urbanistica prima della loro adozione.

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>Documento di Valutazione</b>	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	4	14



<b>Soggetto proponente</b>	Arch. Barbara Francalanci	<b>Modalità di trasmissione</b>	Cartacea/URP/ prot. 60273 del 17/11/2008
----------------------------	---------------------------	---------------------------------	--

### Oggetto e sintesi contenuti

#### Categorie di intervento

##### Art. 18.3.2 Restauro conservativo grado 2 (RC2)

Viene proposto di valutare la compatibilità dell'intervento di inserimento di partizioni orizzontali considerato che nel testo vigente esiste già tale possibilità per le partizioni verticali.

#### Azione intrapresa

Già nella formulazione proposta dalla variante era stata considerata la possibilità di inserimento di partizioni orizzontali (solai, soppalchi, ecc.) purché coerenti con la tipologia dell'edificio e a condizione che non comportino modifiche alle facciate o alla forometria delle stesse e comunque non vengano suddivisi od interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettoni dipinti. La motivazione di una tale scelta è dettata dalla congruità ed equiparazione tra le due modalità di partizione dei vani (verticalmente e orizzontalmente). Nel testo vigente tale possibilità non era stata prevista per mero errore materiale. Un tale indirizzo, la cui sostenibilità andrà sempre preventivamente dimostrata con atti formali, si allinea ai principi di tutela e riuso degli immobili.

<b>Soggetto proponente</b>	Giampaolo Dallai e Maria Cristina Toni	<b>Modalità di trasmissione</b>	Cartacea/URP/prot. 60990 del 19/11/2008
----------------------------	--	---------------------------------	---

### Oggetto e sintesi contenuti

#### Errore materiale cartografico

##### Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale- Edifici con grado di protezione 3.

Ne contributo si sostiene che l'edificio è stato classificato erroneamente con grado di protezione 3 in quanto realizzato in epoca recente (1958), non presenta alcun elemento meritevole di tutela ed è stato più volte oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia.

#### Azione intrapresa

L'edificio in oggetto se pur modificato in epoca recente, è stato edificato su di una preesistenza che possedeva caratteristiche e connotati della edificazione rurale storica. L'ambito in cui è collocato l'edificio è di particolare interesse paesistico ed ambientale (ansa di Arnovecchio). La porzione di edificio risultava inserita, secondo il PRG previgente, nell'Elenco delle costruzioni esistenti nella zona agricola di particolare valore culturale e ambientale (elenchi ex L.R. 59/80) categoria 2°. Preso atto dei sensibili interventi operati nel tempo, l'intero complesso è stato sottoposto a tutela di cui all'art. 100 delle Norme allegato al vigente Regolamento Urbanistico "Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale", con un grado di protezione 3. Non si tratta pertanto di riconoscere un mero errore cartografico (vista la precedente classificazione) ma di rivalutare il grado di protezione, e quindi di tutela, conseguente agli interventi realizzati. Tale operazione esula dall'ambito della presente variante. Viene comunque annotata e classificata per una futura azione che l'amministrazione potrebbe avviare, nel quadro generale di aggiornamento e ricognizione degli strumenti urbanistici.

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>Documento di Valutazione</b>	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	5	14



<b>Soggetto proponente</b>	Sara Giacomazzi, Massimo Carta, Christian Ciampi, Michele de Silva, Fabio Lucchesi, Francesco Monacci, Adalgisa Rubino, Massimo Tofanelli (La RIST – Laboratorio per la Rappresentazione Identitaria e Statutaria del territorio)	<b>Modalità di trasmissione</b>	Posta elettronica/mail Garante/ prot. 61061 del 20/11/2008
----------------------------	---	---------------------------------	--

### Oggetto e sintesi contenuti

#### Elementi e parametri urbanistici

##### Art. 7.11 Rapporto di copertura fondiario (Rc)

Il contributo pone l'attenzione sulla modifica che la variante intende operare in merito alla possibilità di eccedere il rapporto di copertura massimo ammissibile per i locali interrati.

Una tale prassi andrebbe invece scoraggiata in quanto aumenta il grado di impermeabilizzazione dei suoli e favorisce la realizzazione di locali interrati in un territorio contraddistinto da una fragilità rispetto al rischio idraulico e la salvaguardia della falde acquifere.

Viene inoltre richiesto un chiarimento rispetto al Modello logico di valutazione rispetto agli effetti indotti dalla norma.

### Azione intrapresa

Preso atto della premessa a questo documento, ed in particolare sull'impossibilità giuridico amministrativa di poter presentare il testo normativo definitivo prima della sua adozione, è comprensibile che non possa essere misurata, ma solo percepita, l'esatta portata della norma.

Con l'adozione del provvedimento e la contestuale pubblicazione di tutti gli atti del percorso valutativo, riteniamo che sarà possibile avere un quadro maggiormente definito che comunque non muta gli indirizzi già dichiarati.

Per quanto attiene allo specifico punto l'amministrazione è consapevole della fragilità del territorio dal punto di vista idraulico e da vari anni si impegna, unitamente con gli enti preposti e competenti, a valutarne la portata e ad attuare politiche ed investimenti per la riduzione del rischio e della vulnerabilità degli insediamenti assieme alla tutela della risorsa. La possibilità di realizzare piani interrati è, dall'approvazione del Piano strutturale e poi dal Regolamento urbanistico, attentamente valutata basti pensare agli studi idraulici compiuti ed attualmente in vigore che già inibiscono la realizzazione di interventi in buona parte del territorio di pianura.

La norma vigente discrimina la possibilità di realizzare locali interrati rispetto al rischio e alla tutela dei corpi idrici.

La modifica all'articolo consiste in un innalzamento dell'attuale valore di eccedenza del rapporto di copertura dei locali interrati dal 30% a 35%; rispetto al lotto fondiario. L'aumento percentuale si attesta al 5% rispetto alle prescrizioni vigenti. Le maggiori superfici permeabili che potrebbero essere impegnate saranno comunque contenute nei limiti prescritti dall'Art. 16 della 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)

Nei documenti di valutazione l'azione intrapresa viene ritenuta rilevante, critica ma sostenibile e comunque necessita di monitoraggio specifico (crf. anche il quadro monitoraggi da attivare). Viene pertanto, in questa sede confermata la condivisione dell'attenzione alla problematica evidenziata nel contributo percepito.

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>Documento di Valutazione</b>	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	6	14



Per quanto attiene alla richiesta di chiarimento sul modello logico di valutazione, fermo restando quanto detto in termini di valutazione della criticità, gli obiettivi specifici dell'azione sono quelli di permettere, soprattutto nel patrimonio edilizio esistente, la localizzazione di spazi pertinenziali in locali interrati per liberare le superfici fuori terra. Ovviamente tutto ciò ove non sia in contrasto con le norme di salvaguardia idraulica e dei corpi idrici. Una tale prassi è già stata utilizzata in alcuni piani di recupero approvati dall'Amministrazione che hanno permesso di poter disporre di maggiori superfici fuori terra da destinarsi a spazi pubblici o di uso pubblico.

<b>Soggetto proponente</b>	Sara Giacomazzi, Massimo Carta, Christian Ciampi, Michele de Silva, Fabio Lucchesi, Francesco Monacci, Adalgisa Rubino, Massimo Tofanelli (La RIST – Laboratorio per la Rappresentazione Identitaria e Statutaria del territorio)	<b>Modalità di trasmissione</b>	Posta elettronica/mail Garante/ prot. 61061 del 20/11/2008
----------------------------	---	---------------------------------	--

### Oggetto e sintesi contenuti

#### Elementi e parametri urbanistici

##### Art. 8.5.1 Piano pilotis

Il contributo sottolinea di non condividere il ricorso ad un tale elemento in quanto desueto e fallimentare e nella considerazione che lo stesso non possa portare vantaggi ma anzi effetti negativi in termini di usi impropri, di contenimento dei consumi energetici. Risulta inoltre inefficace in termini di salvaguardia dal rischio idraulico o comunque non la soluzione del problema.

### Azione intrapresa

Pur condividendo che tale elemento non ha sempre portato risultati eccellenti sul piano compositivo, la norma, ed il suo contesto giuridico, non possono prescrivere regole compositive o formali che garantiscano una risultanza estetica certa.

E' anche doveroso ammettere che esistono anche numerosi esempi che testimoniano buoni risultati ottenuti in tal senso.

L'introduzione del piano pilotis era una necessità determinata dalla mancata definizione di questo elemento nell'apparato normativo. La difficoltà consisteva infatti nel non poter valutare in maniera univoca la rilevanza urbanistica di un manufatto che sussiste, ed è già correntemente utilizzato, nella pratica edilizia e che non può essere inibito.

Il piano pilotis non ingenera nuovo consumo di suolo, aumenti della superficie coperta e delle superfici impermeabili. Essendo uno spazio completamente aperto non può essere considerato, secondo le definizioni fondamentali del Regolamento urbanistico, superficie utile lorda, ma superficie accessoria.

La definizione introdotta determina la computazione di tali spazi come superficie accessoria, non consentendone pertanto la chiusura, che determinerebbe un incremento della Superficie utile lorda.

Per quanto attiene alle considerazioni sul rischio idraulico il contributo contiene spunti interessanti specie quelli che auspicano l'introduzione di una manualistica specifica e la diffusione di buone pratiche che, non possono essere però affrontate nel contesto della presente variante. Tale proposta viene comunque annotata e classificata per le future azioni che l'Amministrazione potrà avviare, nel quadro generale di aggiornamento delle previsioni urbanistiche.

Per altri aspetti il contributo, su questa specifica problematica di rapporto tra piano pilotis e rischio idraulico, è sufficiente sottolineare che il piano pilotis non

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>Documento di Valutazione</b>	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	7	14



ingenera un aggravio sul rischio specifico.

Le prescrizioni inerenti la salvaguardia idraulica dal rischio esondativo sono da inquadrarsi nel rispetto della duplice finalità di riduzione della vulnerabilità dell'edificio (grado di perdita prodotto sull'elemento a rischio da un evento estremo di un'intensità data) e di valutazione della propensione di persone, beni o attività interne all'edificio a subire danni al verificarsi dell'evento eccezionale. In sostanza si misura, da una parte la perdita o la riduzione di efficienza del manufatto, dall'altra la capacità residua a svolgere e assicurare le funzioni che il sistema territoriale nel complesso normalmente esplica a regime.

Per rispondere alle prescrizioni normative, è pertanto necessario, che da un lato siano esclusi i pericoli per le persone e per i beni, e dall'altro non siano aggravate le condizioni di rischio al contorno.

Quindi, in estrema sintesi, la riduzione del rischio è attuabile, a livello "fisico dell'edificio" con misure che consentano di mantenere l'efficienza dell'edificio e delle sue parti impiantistiche, insieme ad una riduzione della vulnerabilità strutturale che porta ad una riduzione delle condizioni di rischio esterne all'edificio stesso. Aumentare, in modo premiale, la volumetria persa con l'inibizione del piano terreno può comportare l'aumento del carico insediativo, operazione questa sconsigliata in ambiti "fragili" sotto il profilo idraulico poiché innalza il numero delle persone potenzialmente esposte al rischio.

Proprio per limitare, ove consentito, l'impermabilizzazione dei suoli o la realizzazione di elementi che possono costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena, la norma avvantaggia l'utilizzo del piano pilotis (mancata computazione dello stesso nel numero totale dei piani fuori terra) alternativo alla realizzazione di volumi chiusi cge, anche se destinati ad usi non residenziali, diminuiscono il volume liquido sottratto alla naturale esondazione.

Un piano aperto non produce certamente maggiore aggravio delle condizioni di rischio al contorno nelle aree di interesse e nelle aree limitrofe di uno chiuso

Le azioni conseguenti potrebbero tradursi anche in una sperimentazione di linguaggi meno rigidi di quelli che propone l'edilizia corrente, innovativi sotto il profilo delle soluzioni tecniche e formali.

<b>Soggetto proponente</b>	Sara Giacomazzi, Massimo Carta, Christian Ciampi, Michele de Silva, Fabio Lucchesi, Francesco Monacci, Adalgisa Rubino, Massimo Tofanelli (La RIST – Laboratorio per la Rappresentazione Identitaria e Statutaria del territorio)	<b>Modalità di trasmissione</b>	Posta elettronica/mail Garante/ prot. 61061 del 20/11/2008
----------------------------	---	---------------------------------	--

### Oggetto e sintesi contenuti

#### Categorie di intervento

##### Art. 18.5 Sostituzione edilizia (SE)

Il contributo su questo articolo sottolinea che la misura appare "forte" e da valutare con attenzione.

Il cambio di destinazione d'uso ha necessariamente degli impatti sul carico territoriale che deve essere valutato e generalmente scoraggiato in quanto solo la conservazione e lo sviluppo di aziende agricole permette di rallentare l'abbandono della campagna e l'opera di presidio ambientale e territoriale.

Nel caso di edifici condonati il cambio di destinazione d'uso è da ritenersi inammissibile in quanto favorisce una pratica non virtuosa che lo strumento di governo del territorio favorirebbe.

La sostituzione edilizia andrebbe riservata solo ad edifici che si trovano in pessime condizioni evitando la distruzione di edifici che se pur di modesto valore

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>Documento di Valutazione</b>	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	8	14





rivestono un significato rispetto al contesto ambientale e paesistico nel quale sono collocati.

Bisogna valutare con attenzione i rapporti fra il ricostruito con gli spazi aperti circostanti o elementi come aia, cortile, ecc. che non possono essere ignorati nelle nuove costruzioni se non a scapito di un impatto paesistico e territoriale insostenibile.

La norma che prevede la possibilità di realizzare parcheggi interrati in zona agricola è inadeguata perché legata ad una tipologia urbana che nel contesto rurale perde significato.

La variante dovrebbe inoltre fornire indicazioni maggiormente specifiche che non possono limitarsi a misure quantitative per l'area di cambiamento di sedime e limitare la sostituzione edilizia solo nei casi di degrado incontestabile.

### Azione intrapresa

L'istituto della Sostituzione edilizia è una "creazione" regionale. Nella legislazione nazionale non è codificato il concetto di sostituzione edilizia.

Dalla lettura dell'articolato (Legge regionale Toscana n.1/2005 Art. 78 punto h Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire) "gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso" osserviamo che nella sostanza la sostituzione edilizia consiste in un intervento edilizio, che ancora fa riferimento ad un organismo edilizio preesistente, ma consente la sua demolizione e ricostruzione, mantenendo invariato solo l'elemento del volume.

E' pertanto prioritariamente un intervento edilizio, giuridicamente definito, alla stregua degli interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione.

Non è necessariamente collegato ad un cambio di destinazione d'uso. Qualsiasi intervento di ristrutturazione, anche senza opere edilizie, può contestualmente realizzare un cambio di destinazione d'uso. Per questi motivi deve essere respinto aprioristicamente che la sostituzione edilizia sia uno strumento per effettuare cambi d'uso incontrollati.

Nel corso della elaborazione della norma, nella sua valutazione e anche negli incontri pubblici effettuati si è sempre sostenuto tale tesi che trova fondamento nella corposa giurisprudenza in merito.

La sostituzione edilizia non comporta nuovo impegno di suolo, in quanto è un intervento che presuppone necessariamente la preesistenza di un organismo edilizio e non consente né aumenti di volume o di superficie utile lorda né la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.

Per correttezza va invece fatta una considerazione su tutti gli interventi che generano, indipendentemente dall'operatività dell'azione edilizia, aumento dei carichi urbanistici.

Possono determinare un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

1. aumento delle superfici utili degli edifici;
2. mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
3. aumento del numero di unità immobiliari.

Anche un intervento di restauro conservativo può infatti ammettere un totale cambio di destinazione d'uso e/o aumento delle unità immobiliari che può risultare rilevante in termini di sostenibilità sotto vari aspetti.

Per questo motivo, la variante ha inteso sottoporre a verifica e controllo questi effetti, in particolari ambiti urbanistici (Territorio aperto):

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	9	14



1. misurandone la sostenibilità
2. limitando un uso non consapevole delle risorse
3. prescrivendo la mitigazione degli eventuali effetti di criticità

Le azioni specifiche, tradotte in prescrizioni, adottate dalla variante sono:

1. sottoporre alla verifica preventiva della fase attuativa degli interventi gli aumenti di superficie utile lorda oltre una certa soglia di sostenibilità;
2. sottoporre alla verifica preventiva della fase attuativa degli interventi i cambi di destinazione d'uso, limitandoli oltre una certa soglia di sostenibilità o limitando la possibilità dell'intervento edilizio diretto.
3. sottoporre alla verifica preventiva della fase attuativa degli interventi il numero massimo di unità derivabili a destinazione residenziale, limitandoli oltre una certa soglia di sostenibilità o limitando la possibilità dell'intervento edilizio diretto.

Il superamento della soglia di sostenibilità, definito nell'ambito giuridico della norma, determina la necessità di sottoporre l'intervento edilizio alla disciplina del piano di Recupero.

Per quanto attiene alla questione posta in merito agli edifici condonati non possiamo sostenere questa linea poiché illegittima sotto il profilo giuridico.

Un edificio condonato è legittimo o meglio legittimato con atto abilitativo "post" e, come dimostra la cospicua dottrina giuridica formata in merito, non può sussistere alcuna norma che ne preveda un diverso trattamento rispetto agli edifici legittimati da atto abilitativo ordinario.

La riflessione è semmai da spostare nell'ambito della valutazione sull'opportunità o meno di aver consentito la possibilità di legittimare opere abusive: Il dibattito e le considerazioni su questo tema non possono ovviamente appartenere all'ambito della variante.

In merito alla criticità evidenziata dal contributo, rispetto alla eventualità che gli interventi di sostituzione edilizia possano portare alla distruzione di edifici che pur di modesto valore rivestono un significato rispetto al contesto ambientale e paesistico nel quale sono collocati, si ricorda che già da diversi anni l'Amministrazione comunale si è dotata di un sistema di classificazione dei siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale.

A ciò consegue una serie di prescrizioni tra le quali l'impossibilità della loro demolizione anche se versano in stato di conservazione pessimo.

Per chiara dichiarazione della norma la sostituzione edilizia nel territorio aperto è ammessa solo ove gli edifici o i sedimi non risultino soggetti a particolari discipline e salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza o da particolari tutele.

La tutela si estende poi ad una serie di manufatti (aie, corti, ecc.) o elementi tipici del contesto agricolo al fine di garantirne la conservazione come il ripristino e la valorizzazione degli assetti poderali, dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale, delle tracce e dei segni sul territorio che testimoniano di precedenti assetti morfologici e proprietari, degli esemplari arborei appartenenti alle specie autoctone o tradizionali, delle recinzioni o delimitazioni, nonché delle opere di protezione dei terreni, quali muretti a secco, terrazzamenti, marginamenti, e simili, realizzati in forme e con materiali tradizionali.

Inoltre, la norma prescrive che gli interventi di sostituzione edilizia possono essere attuati sugli edifici per 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 e 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.

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>Documento di Valutazione</b>	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	10	14



Per quanto si riferisce alla possibilità di realizzare parcheggi interrati in zona agricola condividiamo le preoccupazioni espresse nel contributo, tra l'altro evidenziate anche nei documenti di valutazione.

L'azione intrapresa viene ritenuta rilevante, ma sostenibile e comunque necessita di monitoraggio specifico (crf. anche il quadro monitoraggi da attivare). Occorre precisare che valgono, anche in questo ambito le considerazioni fatte in merito alla presenza di specifiche tutele che limitano la possibilità di attuare la fattispecie in esame.

Infine per quanto attiene alla possibilità di traslazione dell'edificio ricostruito, in caso di interventi di sostituzione edilizia, la norma prescrive che con il possibile mutamento di sedime del fabbricato rispetto al sedime originario, si dovrà dimostrare di ottenere un più appropriato posizionamento del fabbricato, al fine di ripristinare distanze regolamentari dalle strade, corsi d'acqua, dalle ferrovie, dai confini e fabbricati vicini, compatibilmente con lo stato di edificazione e l'orografia del luogo. L'intervento di sostituzione dovrà inoltre 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. La possibilità di traslazione è limitata ad un solo edificio autonomamente funzionale su di un'area individuata in rapporto alla superficie coperta dell'edificio preesistente.

Nella zona collinare la possibile traslazione, dato l'indubbio maggior valore paesistico e per le diverse condizioni morfologiche, è di modestissima entità e mai totale rispetto al sedime originario.

<b>Soggetto proponente</b>	Studio tecnico Ing. Bonafede Renato	<b>Modalità di trasmissione</b>	Cartacea/URP/prot. 61232 del 20/11/2008
----------------------------	-------------------------------------	---------------------------------	---

### Oggetto e sintesi contenuti

#### **Art. 67 Ambiti della produzione specializzata-zona per rottamazione e recupero D3/RR**

Il contributo si riferisce ad una particolare zona urbanistica e ad una precisa localizzazione

Viene proposto:

1. che la norma preveda la riduzione del limite del rapporto tra superficie fondiaria e permeabile stabilito dalla normativa regionale;
2. l'innalzamento del rapporto massimo di copertura fondiario dal 30% al 40%;
3. di espandere la superficie della zona in riferimento;
4. di poter conteggiare, nel computo delle superfici permeabili, quella destinata a verde piantumato.

### Azione intrapresa

Il contributo non è pertinente all'ambito della variante normativa sia perché non si tratta di un errore materiale sia perché propone una disciplina specifica che incide sul dimensionamento del piano espandendo le previsioni urbanistiche.

Per quanto attiene al rapporto di permeabilità ci si riferisce a quanto contenuto nell'art. 16 della 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) che prescrive, nella nuova edificazione, il mantenimento di una superficie libera e permeabile del 25% di quella complessiva fondiaria. Come ovvio la richiesta di intervenire con le

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>Documento di Valutazione</b>	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	11	14



norme locali in senso riduttivo non è possibile e neppure auspicabile.

La proposta di innalzare il rapporto massimo di copertura come la possibilità di espandere la superficie attuale, andrebbe valutato in un abito che esula da quello degli obiettivi di questa variante.

Una tale proposta viene comunque annotata e classificata per le future azione che l'amministrazione potrebbe avviare, nel quadro generale di aggiornamento delle previsioni urbanistiche.

<b>Soggetto proponente</b>	Arch. Maestrelli Paolo	<b>Modalità di trasmissione</b>	Cartacea/URP/prot. 61170 del 20/11/2008
----------------------------	------------------------	---------------------------------	---

### Oggetto e sintesi contenuti

#### **Art. 55 Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo**

##### **18.5 Sostituzione edilizia (SE)**

##### **18.8 Ristrutturazione urbanistica (RU)**

Le norme vigenti prevedono, che nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica di volumetrie preesistenti superiori a 4500 mc è necessario proporre l'attuazione di un Piano attuativo di recupero. Viene proposto, in caso di recupero di una volumetria esistente maggiore di 4500 mc ma con una volumetria di progetto minore della soglia di 4500 mc, di consentire di procedere mediante un intervento edilizio diretto di ristrutturazione senza obbligatoriamente ricorrere al piano di recupero.

In via subordinata viene proposto, in caso di recupero di una volumetria esistente maggiore di 4500 mc ma con una volumetria di progetto minore della soglia di 4500 mc, di poter ricorrere ad interventi di sostituzione edilizia utilizzando la disciplina e i parametri della nuova costruzione.

### Azione intrapresa

Nell'art. 55 del Regolamento urbanistico viene distinta una diversa disciplina per i lotti che non sono stati ancora impegnati da costruzione e quelli che presentano già un'edificazione.

Per i primi ambiti sono definiti dei parametri urbanistici, in primo luogo un indice di utilizzazione fondiario, che permettono interventi di nuova costruzione. Agli stessi occorre riferirsi anche in caso di ampliamenti, essendo anch'essi inquadrabili nella disciplina giuridica delle nuove costruzioni. In quest'ultimo caso se sussiste ancora la possibilità di "saturare" il lotto nei limiti definiti per le varie zone di appartenenza.

In caso di lotti già "saturi". Nella disciplina vigente è prioritariamente consentito la demolizione dell'esistente e nuova costruzione nei limiti dei parametri afferenti alla nuova costruzione (NC) definita all'art. 18.5.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) definiti dall'art.18.8 è possibile utilizzare i relativi parametri dell'art. 55 prima parte (rapporto di copertura). Nel caso di interventi di Ristrutturazione urbanistica di edifici, con volume utile lordo esistente maggiore di 4500 mc, è obbligatorio ricorrere alla proposta di un Piano urbanistico attuativo (Piano di Recupero) con indici e parametri definiti all'art. 63.

La motivazione di una tale scelta è giustificata dal superamento di una soglia considerata di sostenibilità oltre la quale sono necessarie specifiche valutazioni di carattere ambientale, territoriale, ecc.

Con l'introduzione delle modifiche all'articolato normativo vengono aggiunte le seguenti modalità operative:

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>Documento di Valutazione</b>	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	12	14



1. Viene aggiunto ad un limite di sostenibilità in termini volumetrici, uno in termini di Superficie utile lorda (1200 mq)
2. viene chiarito che il limite volumetrico e di Sul è riferito al progetto e non all'esistente (arrivo)
3. viene introdotta la categoria della Sostituzione edilizia che consente in questi ambiti la demolizione e ricostruzione dell'edificio a parità di Superficie utile lorda e volume utile lordo
4. Viene ribadita la soglia di sostenibilità, in questo ambito, per tutti gli interventi sull'esistente

Da tutto ciò discende che negli ambiti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo ed in presenza di un lotto edificato, è ammessa la totale demolizione e successiva ricostruzione con le seguenti modalità:

5. se l'intervento è classificabile come ristrutturazione urbanistica (che richiede interventi sostanziali sulle opere di urbanizzazioni e/o sulle dotazioni a standard) e se il volume utile lordo in progetto è minore delle soglie di sostenibilità, sarà consentito utilizzare l'intervento edilizio diretto (PdC) utilizzando i parametri della RU dell'art. 55 (Rc, Hmax, n. piani, distanze)
6. se l'intervento è classificabile come ristrutturazione urbanistica (che richiede interventi sulle opere di urbanizzazioni e/o sulle dotazioni a standard) e se il volume utile lordo in progetto è superiore delle soglie di sostenibilità, sarà obbligatorio utilizzare la procedura dell'art. 63 (PDR)
7. se l'intervento è classificabile Sostituzione edilizia (cioè non richiede interventi sostanziali sulle opere di urbanizzazioni e/o sulle dotazioni a standard) e se il volume utile lordo in progetto la Sul ricostruita risultino inferiori alla soglia di sostenibilità, sarà consentito utilizzare l'intervento edilizio diretto (PdC) utilizzando i parametri della nuova costruzione dell'art. 55 (Uf, Rc, Hmax, n. piani, distanze) fatta eccezione per la superficie utile lorda ed il volume utile lordo che potranno essere confermati nei valori di quelli esistenti, se legittimamente acquisiti e semprechè siano al di sotto della soglia di sostenibilità.

E' sempre fatta salva la facoltà in caso di ricostruzione del lotto di utilizzare i parametri della nuova costruzione.

<b>Soggetto proponente</b>	Paolo Regini in qualità di presidente e amministratore delegato della società Publiambiente Spa	<b>Modalità di trasmissione</b>	Cartacea/URP/prot. 61258 del 20/11/2008
----------------------------	---	---------------------------------	---

### Oggetto e sintesi contenuti

#### Errore materiale carografico

#### Art. 82 Ambiti per attrezzature e servizi a scala territoriale

L'azonamento previsto dal Regolamento urbanistico vigente non corrisponde all'esatta consistenza della proprietà, in particolare per quanto attiene alla definizione dei limiti tra zone urbanisticamente definite esistenti e di progetto e nella previsione di un'area destinata a verde pubblico ricadente all'interno di una zona già impegnata da altra destinazione.

Si propone la correzione dell'errore e il riallineamento delle consistenze superficiali.

#### Azione intrapresa

Le previsioni del Regolamento urbanistico vigenti prevedono azonamenti che sono stati ovviamente determinati da scelte urbanistiche che non tengono conto delle proprietà ancorchè già utilizzate in modo differente. Ciò risponde coerentemente alle esigenze di una pianificazione che tiene conto di scelte strategiche ed obiettivi di interesse pubblico anche se tali scelte possono comportare una riduzione degli interessi privati.

Titolo modulo	Il dirigente del Settore	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>Documento di Valutazione</b>	Ing. Carla Santoni, settore Pianificazione territoriale	Ing. Carla Santoni	Arch. A.Bonatti Arch. M.Lopomo	1.1	13	14



La distinzione fra aree da pianificare e aree già impegnate fatta dal regolamento è basata sulla ricognizione anche cartografica dello stato dei luoghi ad una certa data (elaborazione del piano).

Dagli atti citati nel contributo, e dalla verifica condotta dall'ufficio competente, si è ravvisato che sussiste uno specifico interesse ad allineare gli azionamenti allo stato effettivo dei luoghi.

La correzione dell'errore materiale è specifica di una fase della variante a cui si rimanda per le conseguenti azioni intraprese.

<b>Soggetto proponente</b>	Tani Andrea	<b>Modalità di trasmissione</b>	Cartacea/URP/prot. 61429 del 21/11/2008
----------------------------	-------------	---------------------------------	---

### Oggetto e sintesi contenuti

#### **Art. 32 Fattibilità per aree omogenee sotto il profilo idraulico- Zone 7/1, 7/2 e 7/3**

Preso atto che in queste zone non è possibile destinare il piano terreno ad usi residenziali a causa della salvaguardia idraulica sussistente, si propone che la norma consenta la possibilità di non considerare il piano terreno nel computo del numero massimo dei piani fuori terra consentito nelle varie zone urbanistiche

### Azione intrapresa

Il territorio comunale è stato suddiviso in 10 zone omogenee per le quali è assegnata una relativa fattibilità degli interventi determinata dalla pericolosità e vulnerabilità idraulica.

Nelle zone 7/1, 7/2 e 7/3, considerato la classe di esposizione al rischio specifico, è inibita la destinazione permanente di locali a piano terra ad uso residenziale.

Pur riconoscendo la necessità che successivi atti di programmazione di governo del territorio dovranno prendere atto di tutta una serie di interventi strutturali, volti alla messa in sicurezza di queste zone sotto il profilo idraulico, attualmente l'ambito della variante non può contenere la ridefinizione della fattibilità delle zone idraulicamente esposte.

Tra gli articolati modificati se ne trovano alcuni che permettono differenti modalità attuative dell'intervento edilizio con la finalità di gestire questa fase transitoria.

Permettere la non computazione del piano terreno significherebbe, nella maggior parte dei casi, intervenire anche sul parametro dell'altezza massima consentita per ciascuna zona urbanistica.

Una tale ipotesi non permette più un controllo dell'attività urbanistica, considerato anche che i perimetri di applicazione della salvaguardia idraulica non coincidono con quelli delle zone urbanisticamente omogenee. È necessario cioè evitare che all'interno di uno stesso azionamento urbanistico sussistano due diversi regimi di applicazione dei parametri. All'interno dell'Avvio del procedimento, di cui alla Del. G.C. n. 147 del 31/07/08, è stato previsto che un'altra fase della variante dovrà ridefinire l'altezza massima ammissibile per le zone B1 soggette a rischio idraulico, che nella limitazione vigente appare eccessivamente ridotta.

Per l'attuazione di questo indirizzo, l'ufficio ha predisposto una proposta di rivalutazione delle sole zone B1 alla quale si rimanda per le specifiche azioni intraprese.

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