

	<p align="center">COMUNE DI EMPOLI SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA</p>	<p align="center">VARIAZIONI CARTOGRAFICHE <i>USI DEL SUOLO E MODALITA'</i> <i>D'INTERVENTO</i></p>
---	--	---

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

<p>Relazione di Sintesi delle VARIAZIONI CARTOGRAFICHE (comma 3 art. 16 L.R. 3 Gennaio 2005 n.1)</p>
--

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 responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
RELAZIONE DI SINTESI	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	1	7

	COMUNE DI EMPOLI SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	VARIAZIONI CARTOGRAFICHE <i>USI DEL SUOLO E MODALITA'</i> <i>D'INTERVENTO</i>
---	--	---

Premessa

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.

La strumentazione urbanistica di cui al precedente punto è stata redatta ed approvata secondo i disposti della Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n. 5 e successive modifiche ed integrazioni.

Il nuovo strumento urbanistico definitivamente approvato nel dicembre 2004 ha disegnato il possibile sviluppo di Empoli, prima strategico con il Piano strutturale, successivamente operativo, con il Regolamento urbanistico che, in diverse zone, rinvia ad una successiva pianificazione di dettaglio.

Quattro anni di gestione hanno messo in evidenza la necessità di ricorrere ad una variante di "assestamento".

Il procedimento per la variante ricognitiva e di assestamento alla strumentazione urbanistica è stato avviato con Del. G.C. del 27 Febbraio 2006, n. 34, successivamente integrato negli obiettivi e per dare avvio al processo di valutazione integrata con Del. G.C. del 31 Luglio 2008, n. 147.

Tra gli obiettivi abbiamo:

- correggere alcuni errori materiali ed alcune incongruenze riscontrate sia nelle tavole grafiche che nell' articolato normativo;
- ridefinire l'altezza massima ammissibile per le zone B1 soggette a rischio idraulico.

1 – Contenuto della variante

Le variazioni interessano le tavole *Usi del suolo e modalità d'intervento* del Regolamento Urbanistico, in particolare 26 delle 45 tavole che compongono il mosaico del territorio comunale oltre alla tavola relativa al *Centro storico di Empoli* saranno modificate dalla variante.

Le variazioni sono riconducibili a quattro tipologie:

- 1) Correzione di errori;
- 2) Zone attualmente classificate B1 ricadenti in ambiti a rischio idraulico;
- 3) Variazioni degli azionamenti di ambiti derivanti da Piani Urbanistici Attuativi attuati: zone Ba, Ca e D1/A;
- 4) Aggiornamento degli immobili tutelati dal D.Lgs. n.42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
RELAZIONE DI SINTESI	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	2	7

	COMUNE DI EMPOLI SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	VARIAZIONI CARTOGRAFICHE <i>USI DEL SUOLO E MODALITA'</i> <i>D'INTERVENTO</i>
---	--	---

Correzione di errori

In questa tipologia sono inserite le variazioni riconducibili essenzialmente a discordanze tra lo stato dei luoghi e la destinazione urbanistica.

Per ogni correzione è riportata una sintesi descrittiva ed un estratto cartografico del Regolamento Urbanistico sia per lo stato attuale e che per quello modificato.

Zone attualmente classificate B1 ricadenti in ambiti a rischio idraulico

Le zone B1 sono ambiti urbani suscettibili di completamento con prevalente destinazione residenziale, ricadenti in ambiti a rischio idraulico classificati zona 7 dalla carta della Fattibilità Idraulica del Regolamento Urbanistico. In tali zone non è consentito realizzare o destinare ad abitazione il piano terra, l'altezza massima è 7,50m e sono realizzabili due piani fuori-terra.

Obiettivo della variante è consentire un'altezza maggiore ed un ulteriore piano fuori-terra.

La variante non introduce un nuovo azionamento, che avrebbe avuto lo svantaggio di appesantire l'articolato normativo, ma trasforma le zone da B1 a B2, previa valutazione degli effetti della trasformazione riportati nello specifico "Documento di valutazione" delle variazioni cartografiche.

La variazione interessa le frazioni di Pagnana, Marcignana, Brusiana e Fontanella.

Variazioni degli azionamenti di ambiti derivanti da Piani Urbanistici Attuativi completati: zone Ba, Ca e D1/A

Sono ambiti urbani che discendono dall'avvenuta realizzazione di Piani Urbanistici Attuativi ormai completati sia per quanto riguarda le urbanizzazioni che le edificazioni.

Gli ambiti interessati sono:

- n. 12 ex lottizzazioni residenziali;
- n. 1 ex lottizzazione industriale;
- n. 2 aree PEEP.

Per quanto riguarda le ex lottizzazioni residenziali, obiettivo della variante è consentire sugli edifici esistenti categorie d'intervento attualmente non previste e limitate alla ristrutturazione edilizia. Con la variante tali zone passeranno dalla classificazione attuale (Ba o Ca) alla classificazione di zona B1, B2 o B3 a seconda degli ambiti al contorno.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
RELAZIONE DI SINTESI	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	3	7

	COMUNE DI EMPOLI SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	VARIAZIONI CARTOGRAFICHE <i>USI DEL SUOLO E MODALITA'</i> <i>D'INTERVENTO</i>
---	--	---

Le aree che derivano da ex lottizzazioni industriali completate sono state classificate dal Regolamento Urbanistico approvato *Ambiti della produzione compatta, zone di completamento D1/C*; per esse è previsto un rapporto di copertura fondiario $R_c = 0,60$ superiore di $RC=0,50$ con cui è stato dimensionato il piano attuativo. La finalità del Regolamento Urbanistico è stata quella di consentire modesti ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti senza ulteriore consumo di suolo.

La presente variante corregge l'errore per una lottizzazione industriale in località Ponte a Elsa, e poiché trattasi di ex Piano di Lottizzazione completato, coerentemente con il criterio generale adottato dal Regolamento Urbanistico vigente passa dalla classificazione attuale *Zone di espansione in corso di attuazione D1/A* alla classificazione *zone di completamento D1/C*.

Le aree PEEP sono classificate dal Regolamento Urbanistico *Ambiti di trasformazione con PUA vigenti o attuati, zone Ca* (art. 61 Norme), fanno eccezione i PEEP di Ponte a Elsa e del Pozzale attualmente classificati zone Ba. Anche in questo caso, adottando il criterio generale stabilito dal Regolamento Urbanistico, le aree passano dall'azzonamento Ba all'azzonamento Ca.

Aggiornamento degli immobili tutelati dal D.Lgs. n.42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico ad oggi sono intervenute nuove dichiarazioni d'interesse culturale di immobili presenti sul territorio comunale ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.

In questo caso la variante ha l'esclusiva finalità di aggiornare il contenuto informativo della cartografia del Regolamento Urbanistico, poiché la tutela vige indipendentemente dal fatto di essere riportata o meno nella cartografia del Regolamento Urbanistico.

2 - Valutazione integrata

Gli effetti derivanti dalla variante sono stati analizzati nel *Documento di Valutazione* delle variazioni relative alla cartografia del Regolamento Urbanistico, si riassumono di seguito le conclusioni di tale documento.

Le variazioni della cartografia del Regolamento Urbanistico sono coerenti con l'obiettivo generale della *variante normativa e di assestamento* di migliorare l'efficacia del Regolamento Urbanistico, consentire migliori condizioni di utilizzo dell'edificato esistente senza prevedere ulteriore consumo di suolo.

Le variazioni derivanti dalla correzione di errori materiali e dall'aggiornamento

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
RELAZIONE DI SINTESI	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	4	7

	COMUNE DI EMPOLI SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	VARIAZIONI CARTOGRAFICHE <i>USI DEL SUOLO E MODALITA'</i> <i>D'INTERVENTO</i>
---	--	---

degli immobili tutelati dal D. Lgs. 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, non modificano lo stato dei luoghi e gli usi in atto, non incidono sulle risorse essenziali del territorio e quindi da ritenersi non-rilevanti ai fini della Valutazione Integrata.

La variazione relativa alla trasformazione delle attuali zone B1 ricadenti in aree a rischio idraulico in zone B2, potrebbe comportare modesti ampliamenti dell'edificato compatibili con il dimensionamento del Piano Strutturale. La destinazione urbanistica delle aree è invariata, non è previsto ulteriore consumo di suolo, non incide significativamente sulle risorse essenziali del territorio, non sono prevedibili effetti economici, ambientali e sulla salute umana significativi pertanto la stessa è escludibile dalla Valutazione Integrata.

Infine le variazioni relative agli ambiti derivanti da Piani Urbanistici Attuativi completati che con la variante assumeranno le destinazioni di zona B1, B2 o B3 se residenziali e D1/C se produttivi, non comportano ulteriori carichi urbanistici derivanti da nuove costruzioni, non incidono sulle risorse essenziali del territorio. Non sono prevedibili significativi effetti economici, ambientali e sulla salute umana pertanto le stesse sono escludibili dalla Valutazione Integrata.

Per le motivazioni sopra-riportate l'insieme delle variazioni cartografiche sono escluse dalla Valutazione Integrata in quanto ricomprese nelle "modifiche minori agli atti comunali di Governo del Territorio" di cui al comma 3 art. 2 del Regolamento di Attuazione (D.P.G.R. 9 Febbraio 2007 n. 4/R).

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Carla Santoni

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
RELAZIONE DI SINTESI	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	5	7

	COMUNE DI EMPOLI	VARIAZIONI CARTOGRAFICHE <i>USI DEL SUOLO E MODALITA'</i> <i>D'INTERVENTO</i>
	SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	

SINTESI DELLE VARIAZIONI CARTOGRAFICHE PER TAVOLA

Tavola N°	Correzioni N°	Zone ex B1	Zone ex Ba, CA e D1/A	Immobili Tutelati D. Lgs n. 42/2004
1.1	11			
1.2	26	Pagnana	Lot. Pagnana	
1.3	21			
1.4				
1.5			Lot. Via Campania	
1.6				
1.7				
1.8		Marcignana		
1.9		Pagnana Marcignana		
1.10	4-5-20-24-32-37		Lot. Empoli Vecchio Lot. S. Maria Nord	Comp. Convento S. Maria
1.11	3-6-8-12-19-40		Lot. Via Deledda Lot. Empoli Vecchio Lot. S. Maria Nord Lot. Via Sanzio-Lazzeri	Ex Casa del Fascio
1.12	28-29-36			
1.13				
1.14				
1.15				
1.16	16			
1.17	17			
1.18	1-38-39		Lot. Via Volta-Bonistallo	
1.19	2-25-34-35		Lot. Via del Giardino Lot. Via Spallanzani	
1.20				
1.21	10-16-27		Lot. Villanova	
1.22	9		Lot. Osteria Bianca	Complesso Bastia
1.23				Villa Cantini
1.24				Chiesa Santi Simone e Giuda
1.25	7		PEEP Pozzale	
1.26				
1.27				
1.28	33		Lot. Antonimi PEEP Ponte a Elsa	Ex Casa del Fascio
1.29		Brusciana		
1.30	41		Lot. Monterappoli	
1.31	15			

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
RELAZIONE DI SINTESI	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	6	7

	COMUNE DI EMPOLI	VARIAZIONI CARTOGRAFICHE
	SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	<i>USI DEL SUOLO E MODALITA' D'INTERVENTO</i>

Tavola N°	Correzioni N°	Zone ex B1	Zone ex Ba, CA e D1/A	Immobili Tutelati D. Lgs n. 42/2004
1.32				
1.33				
1.34				
1.35	41		Lot. Monterappoli	
1.36				
1.37	18			
1.38				Comp. Chiesa S. Bartolomeo
1.39				
1.40				
1.41				
1.42				
1.43				
1.44		Fontanella		
1.45				

Tavole CENTRI STORICI (Empoli, Pontorme e Monterappoli)

Tavola N°	Correzioni N°	Zone ex B1	Zone ex Ba, CA e D1/A	Immobili Tutelati D. Lgs n. 42/2004
1.46	13-14-22-23-30-31			-Comp. Spedale S. Giuseppe - Annessi Spedale - Ex scuola Infermieri - Ex Convitto
1.47				
1.48				

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
RELAZIONE DI SINTESI	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	7	7