

Comune di Empoli

Settore III Politiche Territoriale

Servizio Urbanistica

Variante urbanistica

ai sensi all'art. 19 della L.R. 65/2014

Variante al Secondo Regolamento urbanistico per la previsione del Piano di Recupero ex Fattoria di San Donato Val di Botte

Relazione Tecnica della Variante

ALLEGATO A1

Sommario

1. Premessa	4
2. Descrizione della proposta avanzata dai privati.....	5
3. Obiettivi e finalità della variante al regolamento urbanistico	11
4. Il processo valutativo strategico-ambientale	13
5. Quadro conoscitivo	15
5.1. Inquadramento territoriale	15
5.2. Condizioni di accessibilità	16
5.3. Condizioni di fattibilità fisica (indagini di supporto al 2° RUC)	17
6. Valutazione della coerenza esterna	21
6.1. Schema del giudizio qualitativo di coerenza	21
6.1. Salvaguardie, vincoli e tutele sovraordinate	21
6.2. Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico.....	22
6.3. Perseguimento dell'insieme degli obiettivi generali e disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico.....	23
6.4. Verifica di coerenza con il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGR) dell'Autorità di bacino del fiume Arno - distretto dell'Appennino settentrionale.....	31
6.5. Piano territoriale di coordinamento provinciale	32
6.6. Piano Strutturale	37
6.7. Secondo Regolamento urbanistico.....	38
7. Territorio urbanizzato e Consumo di Suolo	42
8. Valutazione della coerenza interna	43
9. Azioni sulla documentazione del Regolamento urbanistico	44
10. Documentazione che viene allegata alla delibera di adozione e validazione del RDP	45
1. DOCUMENTAZIONE REDATTA E/O COMPILATA A CURA DAL SERVIZIO URBANISTICA DEL SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DEL COMUNE DI EMPOLI:.....	45
2. DOCUMENTAZIONE REDATTA DAL GARANTE DELLA DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE	45
3. DOCUMENTAZIONE INERENTE IL PIANO DI RECUPERO REDATTA DAI TECNICI INCARICATI	45
11. Adempimenti per l'adozione.....	46

Documento redatto da Arch. Andrea Bonatti

1. Premessa

Il comune di Empoli è dotato di Piano strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 3 maggio 2000;

Con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale ed il 2° Regolamento urbanistico del Comune di Empoli, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013;

Il Regolamento urbanistico è stato sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) conformemente a quanto disposto dal titolo II del dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza).

La decisione finale, costituita dal provvedimento di approvazione del Regolamento urbanistico, dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi, è stata assunta con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013, vista anche la Determinazione dirigenziale n. 769 del 18/09/2013 (parere finale VAS autorità competente).

Con Deliberazione Consiglio Comunale n. 48 del 19/06/2017 e 49 del 20/06/2017 è stata definitivamente approvata una Variante all'apparato normativo del Regolamento urbanistico.

Il Regolamento urbanistico si attua, oltre per mezzo dei c.d. "interventi diretti", attraverso Piani Urbanistici Attuativi (ex art. 107 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65) disciplinati da schede norma (PUA); le schede definiscono obiettivi, parametri dimensionali e destinazioni ammesse.

Il Regolamento urbanistico stabilisce, inoltre con priorità, i comparti da assoggettare obbligatoriamente a Piano di Recupero.

Ulteriori richieste d'intervento, relative ad aree da recuperare, possono essere avanzate anche dai privati ai sensi dell'art. 63 delle Norme di attuazione del RUC (Norme), il quale stabilisce modalità, prescrizioni e parametri urbanistici per la formazione dei Piani di Recupero di iniziativa privata.

Il ricorso al Piano di recupero è poi reso obbligatorio dalle Norme, qualora siano superate soglie dimensionali relative alla consistenze delle edificazioni preesistenti ovvero si proceda all'interno di specifici ambiti urbanistici.

In data 28/04/2015, con istanza registrata al protocollo generale del Comune di Empoli col n. 22229, i proprietari del complesso immobiliare denominato ex Fattoria di San Donato Val di Botte hanno presentato una proposta di Piano di recupero ai sensi dell'art. 63 del RUC

La proposta di Piano di recupero, riguarda un complesso immobiliare ex rurale denominato ex Fattoria di San Donato Val di Botte sito in Empoli nella frazione di Villanova, nel territorio agricolo di collina..

Ai sensi dell'art. 75.4 delle Norme del vigente Regolamento urbanistico l'intervento di trasformazione o recupero che necessiti del potenziamento, estensione o realizzazione dei servizi a rete o di viabilità, sarà classificato come intervento di ristrutturazione urbanistica. I costi relativi alla realizzazione di queste opere, ritenute esclusivamente funzionali all'intervento, dovranno essere interamente sostenuti dai proponenti, senza che ciò comporti l'obbligo dell'Amministrazione comunale di concedere lo scomputo sugli oneri dovuti.

Il piano attuativo di recupero non è previsto dal vigente Regolamento urbanistico e comporta la necessità di una apposita variante al Regolamento urbanistico che ne preveda l'attuazione. Tale variante dovrà essere adottata contestualmente al Piano di Recupero ai sensi della LRT 65/2015, artt. 19, 222 e art. 107 comma 3.

Il complesso immobiliare ricade in una zona individuata, nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale, come "area agricola di interesse primario" (art 78 Norme).

Il complesso immobiliare è soggetto per intero al grado di protezione 1 ex art. 100 delle Norme di RUC.

L'area di sedime del fabbricato e l'ambito pertinenziale a giardino, risultano inseriti all'interno dell'ambito di tutela art. 103 R.U., siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale.

Obiettivo generale della proposta di intervento è quello del totale recupero degli immobili a fini residenziali attraverso una serie di interventi che vanno da restauro conservativo alla parziale demolizione e contestuale ricostruzione, diversamente configurata, di una parte di volumetrie, prive di valore storico testimoniale.

La variante allo strumento urbanistico comunale vigente è preordinata al piano attuativo necessario per il recupero del complesso ex agricolo ed ha come obiettivo principale quello di individuare correttamente e alla scala adeguata termini, modalità e luoghi dell'intervento di recupero delle volumetrie esistenti, della riqualificazione paesaggistica delle aree interessate dalle trasformazioni e di quelle ad esse limitrofe.

La variazione della perimetrazione del grado di protezione degli edifici, conferma la necessità della procedura di variante urbanistica del Regolamento urbanistico.

La ri-perimetrazione della salvaguardia comunale comporta la variazione del Regolamento urbanistico vigente ed in particolare delle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento".

Il Comune di Empoli ha pertanto avviato la procedura per la formazione di una variante al Regolamento urbanistico, al fine di inserire la previsione di Piano di Recupero e della nuova Scheda Norma.

Gli interventi sono proposti "...allo scopo di assicurare la piena utilizzazione degli organismi edilizi nell'ambito di un progetto organico...", con l'obiettivo di assicurare la conservazione degli elementi architettonici di pregio e dell'impianto distributivo generale, il superamento della attuale perimetrazione, prevedendo ambiti di intervento differenziati.

Con Deliberazione Giunta Comunale n. 21 del 10/02/2016 denominata "Avvio del procedimento art. 17 LRT 65/2014 e avvio del procedimento di VAS art. 7 LRT 10/2010. Variante al RU e contestuale P.d.R. di complesso immobiliare denominato fattoria di San Donato Val di Botte", è stata avviata la procedura di variante urbanistica e la sua valutazione.

La Giunta Comunale ha avviato il procedimento con l'intento di raccogliere i contributi di tutti i soggetti coinvolti, delineato un percorso di adeguamento e aggiornamento della strumentazione comunale vigente, articolato in tre fasi:

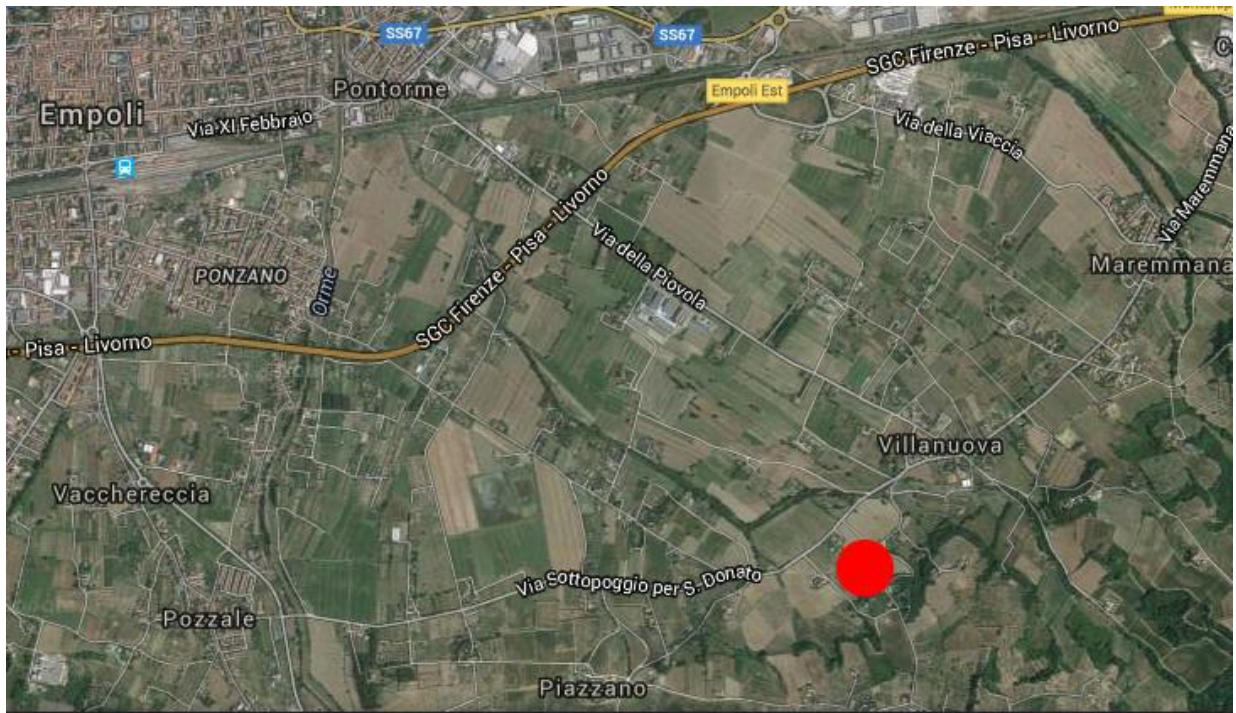
- 1) pubblicazione dell'avvio del procedimento contenente la della relazione programmatica e il quadro conoscitivo;
- 2) raccolta dei contributi;
- 3) elaborazione della variante

Il documento di Avvio del Procedimento era costituito:

- dal documento generale "Relazione di avvio del procedimento";
- dal Documento preliminare ai sensi dell'Art. 22 della legge Regione Toscana n. 10 del 12 febbraio 2010.

2. Descrizione della proposta avanzata dai privati

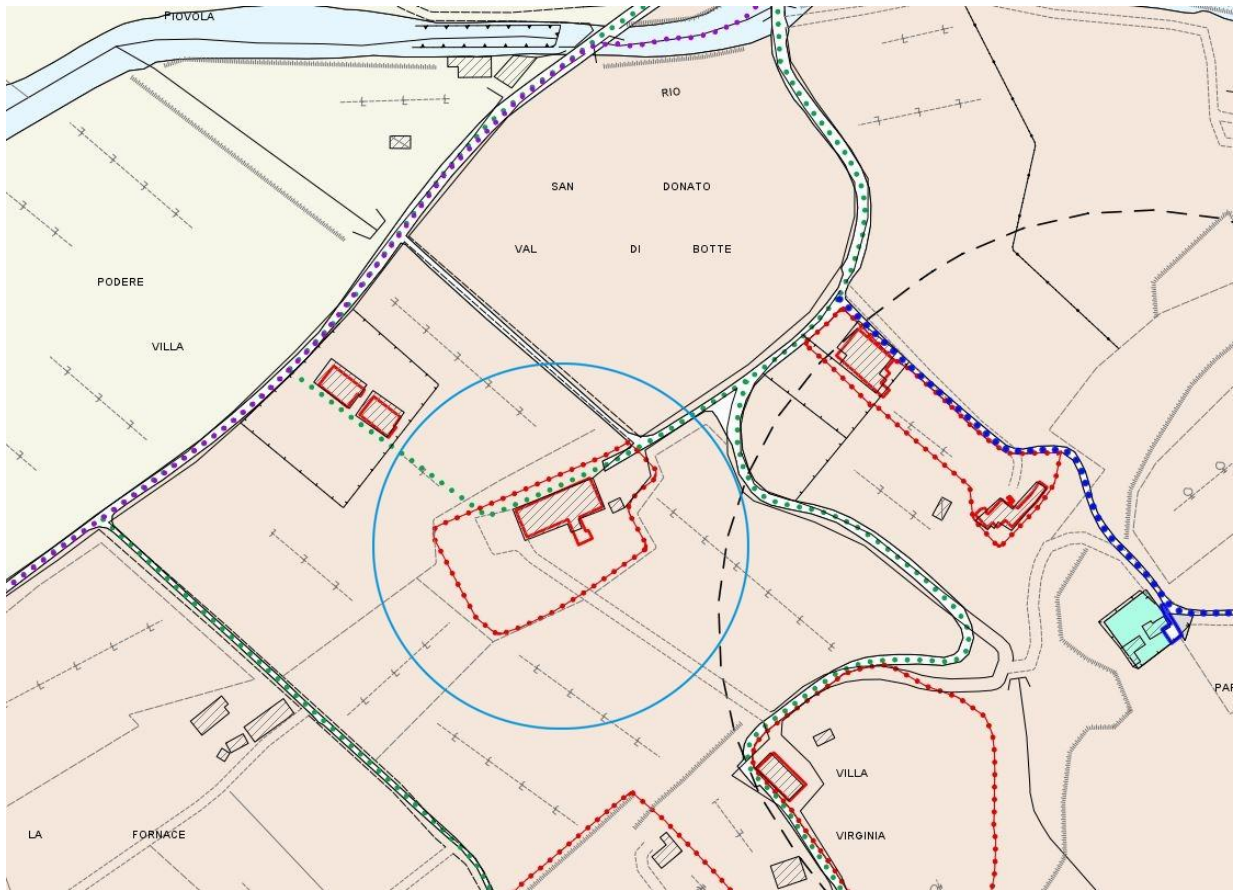
L'area oggetto di intervento, all'interno della quale è inserito il complesso immobiliare, si trova nella porzione di territorio comunale posto a sud-est del capoluogo, nelle immediate vicinanze dell'abitato di Villanuova, fra le località di Sammontana e Piazzano.



Il contesto paesaggistico ed ambientale è quello agricolo, all'inizio della collina.



Il complesso immobiliare ricade nell'U.T.O.E. n°13 "La Collina" e ricade in una zona individuata, nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale, come "area agricola di interesse primario" (art 78 Norme).



Il complesso immobiliare, soggetto per intero al grado di protezione 1 ex art. 100 delle Norme di RUC.

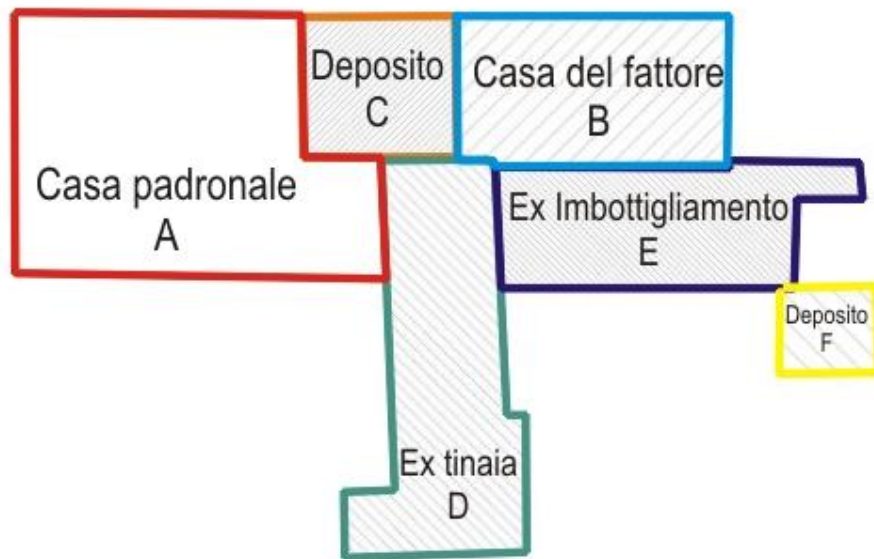
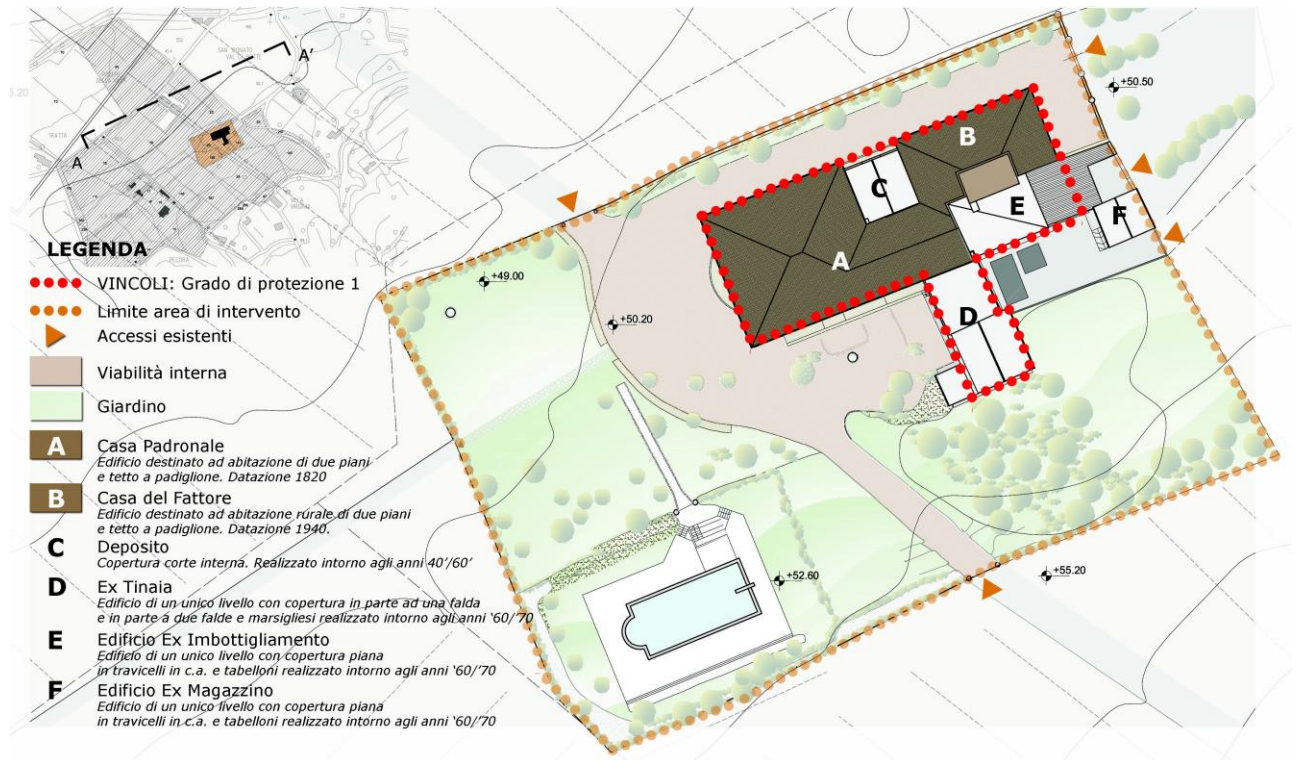
L'area di sedime del fabbricato e l'ambito pertinenziale a giardino, risultano inseriti all'interno dell'ambito di tutela art. 103 R.U., siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale

Per il complesso sono individuabili 3 gruppi di edifici distinguibili per epoca di costruzione, valore storico testimoniale e valenza architettonica.

Nello specifico vengono individuate nel complesso immobiliare tre parti ben distinte:

- la casa padronale (edificio A)
- casa del fattore (edificio B)
- altri edifici (edifici C, D, e ed F)

con riferimento alla documentazione trasmessa in allegato alla proposta.



Schema di individuazione dei corpi edilizi del complesso immobiliare





Lo sviluppo del complesso immobiliare è avvenuto in maniera diacronica dove è possibile riconoscere nella “casa padronale” e in quella del “fattore” il nucleo originario storicizzato.

Le altre volumetrie presenti, aggiunte in epoca successiva e recente, sono andate a sovrapporsi agli edifici principali, snaturando la tipologia del complesso.

Gli immobili risultano essere in gran parte inutilizzati e quindi in condizioni di degrado o abbandono.

L'intervento di recupero proposto si attua mediante un insieme sistematico di opere che vanno dal Risanamento conservativo, per il nucleo principale del Complesso, alla Ristrutturazione edilizia non conservativa (Ristrutturazione edilizia ricostruttiva) per i corpi di fabbrica privi di una valenza storico testimoniale.

La proposta di piano di recupero, di iniziativa privata, in variante al Regolamento urbanistico, consiste nel recupero di un organismo edilizio precedentemente utilizzato come sede di attività agricola per la produzione e la lavorazione del vino.

La destinazione prevalente attuale è quella residenziale e il complesso risulta da anni inutilizzato.

Gli edifici di grado di protezione 1, ai sensi del citato art. 100 del Ruc, sono gli edifici notificati ai sensi Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, gli edifici di notevole valore storico ed artistico, e di cui interessa la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna.

Il complesso immobiliare in oggetto non risulta però tra quelli notificati ai sensi Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e presenta parti che non possono essere considerati di notevole valore storico ed artistico, per la loro natura diacronica e morfologica.

Attualmente la salvaguardia si presenta in maniera indifferenziata su quasi tutto il complesso immobiliare, anche se alcune parti risultano evidentemente aggiunte in epoca più recente e non meritevoli di specifica conservazione.

Per gli edifici in oggetto, non notificati, il Regolamento urbanistico consente interventi fino al grado di intervento A2 di cui all'art. 18.10.2 del vigente Regolamento urbanistico.

L'area di sedime degli edifici e le relative pertinenza sono inoltre inserite nell'ambito di tutela di cui all'art. 103 del vigente Regolamento urbanistico.

Si tratta di aree prevalentemente inedificate in cui sistemazioni, arredi e percorsi, esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio.

Per queste aree è prescritta la conservazione degli elementi caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale.

Gli interventi sono proposti “...allo scopo di assicurare la piena utilizzazione degli organismi edilizi nell'ambito di un progetto organico...”, con l'obiettivo di assicurare la conservazione degli elementi architettonici di pregio e dell'impianto distributivo generale, il superamento della attuale perimetrazione, prevedendo ambiti di intervento differenziati.

L'intervento di recupero proposto si attua mediante un insieme sistematico di opere che vanno dal Risanamento conservativo, per il nucleo principale del Complesso, alla Ristrutturazione edilizia non conservativa (demolizione e ricollocazione) per i corpi di fabbrica privi di una valenza storico testimoniale.

Nello specifico:

- a) interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione conservativa, riguardanti la Casa Padronale (edificio A) e alla Casa del Fattore (edificio B);
- b) interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, limitatamente all'Ex-Tinaia (edificio D), al Deposito (edificio C) e all'ex-imbottigliamento (edifici E e F).

Contestualmente viene proposto il cambio di destinazione delle attuali parti destinate a magazzini, depositi e laboratori, in residenza.

L'ipotesi di ricollocazione delle volumetrie demolite in parziale sopraelevazione di quelle esistenti porterà ad una riduzione della superficie coperta e utile lorda attuale.

In nessun caso si verificherà un incremento del consumo di suolo in edificato.

La maggior parte delle unità abitative derivate avranno una superficie utile lorda superiore agli 80 mq.

3. Obiettivi e finalità della variante al regolamento urbanistico

La proposta di piano di recupero, di iniziativa privata, in variante al regolamento urbanistico, consiste nel recupero di un organismo edilizio precedentemente utilizzato come sede di attività agricola per la produzione e la lavorazione del vino.

La destinazione prevalente attuale è quella residenziale e il complesso risulta da anni inutilizzato.

La variante allo strumento urbanistico comunale vigente è preordinata al piano attuativo necessario per il recupero del complesso ex agricolo ed ha come obiettivo principale quello di individuare correttamente e alla scala adeguata termini, modalità e luoghi dell'intervento di recupero delle volumetrie esistenti, della riqualificazione paesaggistica delle aree interessate dalle trasformazioni e di quelle ad esse limitrofe.

Gli OBIETTIVI prioritari che l'Amministrazione comunale definisce nella presente fase di avvio del procedimento, finalizzato alla formazione della variante al vigente regolamento urbanistico sono:

- recupero e riqualificazione di parti di territorio interessate da elementi naturali e antropici di degrado e delle aree ad esso limitrofe;
- conservazione e valorizzazione della pertinenza mantenendo inalterata la sua consistenza e perimetro
- recupero e riqualificazione di parti non storicizzate e prive di valore storico testimoniale ed architettonico, fermo restando la salvaguardia e l'autenticità degli elementi costitutivi da tutelare e, nei principi della conservazione e del restauro, senza produrre sensibili alterazioni all'individualità tipologica all'organismo costruttivo;
- promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente, senza incrementi di superfici utili lorde e coperte;
- contenere l'attività meramente orientate alla valorizzazione immobiliare riducendo la possibilità di frammentazione in unità residenziali e cambio d'uso di edifici ex rurali;
- evitare tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni urbane destinate a residenza.

Le principali AZIONI da prevedere nella variante al RU

- migliorare i requisiti igienici sanitari delle unità già destinate a residenza;
- inserire adeguati collegamenti orizzontali e verticali e raggiungimento degli standards minimi di adattabilità degli alloggi;
- adeguare le forometrie esterne per il miglioramento degli standard igienico/sanitari e il soddisfacimento del rapporto aereo/illuminante;
- eliminare le superfetazioni edilizie non congrue con il costruito storicizzato e compattare la volumetria riducendo la superficie coperta;
- restituire la percorribilità al resede esterno, riqualificandolo con elementi congrui alle tipologie edilizie.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014 la presente variante ha anche l'obiettivo di consentire il cambio di destinazione d'uso agricolo di un edificio rurale, purché lo stesso sia previsto e disciplinato nello strumento di pianificazione comunale.

Ai sensi dell'art. 107 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 le varianti al piano operativo (leggasi anche regolamento urbanistico), correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo.

La variante c.d. contestuale risulta ammissibile ai sensi degli artt. Art. 222 - Disposizioni transitorie generali, comma 1.

Fermo restando la necessità, nei tempi massimi concessi dalla L.R. n. 65/2014, di procedere alla individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'Art. 4 della stessa Legge, si specifica che ai fini della formazione e valutazione del piano di recupero in oggetto, si applicherà l'Art. 224 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato", e pertanto dalla carta dello Statuto dei Luoghi del Piano strutturale comunale vigente risulta che la proposta di Piano di recupero in oggetto è localizzato al di fuori del territorio urbanizzato, in quanto rientra nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola, così come rientra nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola di individuazione provinciale (Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con Deliberazione del consiglio provinciale n. 1 del 10/01/2013).

La proposta di Piano di recupero in oggetto non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, in quanto l'intervento proposto riguarda manufatti edilizi legittimamente realizzati, è effettuato a parità della SUL esistente e con un minor impegno di superficie coperta finale, rispetto a quella esistente e si esplica sul resede dell'edificio attuale.

Non risulta pertanto necessaria l'attivazione della Conferenza di copianificazione in quanto la proposta non genera nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato e non riguarda la previsione di grandi strutture di vendita.

La procedura per l'adozione della variante sarà pertanto quella di cui all'art. 19 della L.R. 65/2014 e per il piano attuativo con la procedura di cui all'art. 107 comma 3, preso atto che con deliberazione Giunta comunale n. 21 del 10/02/2016 denominata "Avvio del procedimento art. 17 LRT 65/2014 e avvio del procedimento di VAS art. 7 LRT 10/2010. Variante al RU e contestuale P.d.R. di complesso immobiliare denominato fattoria di San Donato Val di Botte"avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014

Per quanto attiene agli effetti territoriali attesi (ivi compresi quelli paesaggistici) in coerenza con gli obiettivi previsti, sono stati effettuati gli approfondimenti sugli aspetti paesaggistici e urbanistici relativi al territorio interessato dalle trasformazioni delle aree ad esso limitrofe.

In particolare sono stati ulteriormente indagati, anche in riferimento al maggiore carico insediativo previsto e generato dal parziale cambio di destinazione d'uso, i seguenti elementi:

- le variazioni nelle destinazioni d'uso dei terreni valutandone il consumo di territorio;
- le analisi del fabbisogno idrico e di depurazione;
- le analisi del fabbisogno energetico (elettrico e gas);
- le analisi sulla produzione di rifiuti;
- le analisi sull'accessibilità verso l'interno verso l'esterno;
- le analisi sull'accessibilità ai servizi;
- i caratteri del paesaggio e le relazioni visuali;
- le aree interessate da elementi antropici di degrado;
- eventuale comparazione di alternative progettuali.

4. Il processo valutativo strategico-ambientale

Per la variante al Regolamento urbanistico è stato necessario avviare, ai sensi dell'art.14 della L.R. n.65/2014, la verifica di assoggettabilità Valutazione Ambientale Strategica.

La verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della Variante al RU è stata svolta in applicazione della L.R.T. 65/2014, della L.R.T. 10/2010 e s.m.i. e del DLgs 152/2006 e s.m.i. e finalizzata a valutare la significatività degli effetti ambientali di cui all'art.22 della stessa legge.

In particolare, ai sensi dell'Art. 5 - Ambito di applicazione, comma 3, lettera a della L.R.T. 10/2010 deve essere predisposto il Documento preliminare avente i requisiti e i contenuti del documento di cui all'Art.22 - Procedura di verifica di assoggettabilità della medesima L.R.T. 10/2010.

Ai sensi dell'art.17 co.2, della L.R. 65/2014, l'avvio del procedimento di variante è stato effettuato contemporaneamente all'invio del documento preliminare di VAS.

Il Regolamento urbanistico del Comune di Empoli, definitivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013, è stato sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) conformemente a quanto disposto dal titolo II del dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza).

La decisione finale, costituita dal provvedimento di approvazione del Regolamento urbanistico, dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi, è stata assunta con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013, vista anche la Determinazione dirigenziale n. 769 del 18/09/2013 (parere finale VAS autorità competente).

Per la variante al Regolamento urbanistico e le azioni conseguenti, è stato necessario procedere con la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art.14 della L.R. n.65/2014.

La verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della Variante al RU è stata svolta in applicazione della L.R.T. 65/2014, della L.R.T. 10/2010 e s.m.i. e del DLgs 152/2006 e s.m.i. e finalizzata a valutare la significatività degli effetti ambientali di cui all'art.22 della stessa legge.

In particolare, ai sensi dell'Art. 5 - Ambito di applicazione, comma 3, lettera a della L.R.T. 10/2010 è stato predisposto il Documento preliminare avente i requisiti e i contenuti del documento di cui all'Art.22 - Procedura di verifica di assoggettabilità della medesima L.R.T. 10/2010.

Il Documento preliminare illustra i contenuti strategici e le azioni della Variante al RU e contiene le informazioni ed i dati necessari all'accertamento degli impatti e degli effetti significativi sull'ambiente delle previsioni della Variante stessa ed illustra i criteri per l'impostazione del Rapporto Ambientale nel caso in cui l'esito della verifica di assoggettabilità portasse alla necessità, per la Variante al RUC, di Valutazione ambientale strategica.

Resta fermo, per specifica previsione di legge e per quanto disposto dal vigente RUC, che la verifica di assoggettabilità a VAS relativa a modifiche di piani già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati.

E' risultato pertanto necessario valutare, ai sensi del comma 6 dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06, i soli effetti significativi sull'ambiente eventualmente derivabili dalla ri-valutazione delle scelte strategiche già assunte.

Rispetto alle valutazioni ambientali strategiche già effettuate in sede di approvazione del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico, risultano cogenti le discipline e le salvaguardie derivanti dai seguenti atti che si sono formati successivamente:

- a) Deliberazione del consiglio provinciale n. 1 del 10/01/2013 "Approvazione del Procedimento di revisione del Piano territoriale di coordinamento provinciale";
- b) Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37 "Approvazione dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico";
- c) Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio".

Tali verifiche hanno permesso di stabilire che non sussistono effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

Dalla verifica compiuta sui contenuti di norme, discipline e prescrizioni sopravvenute dall'approvazione del 2° RUC, confrontata con le azioni previste nel piano attuativo in oggetto, emerge che:

- a) non sono stati introdotti ulteriori effetti sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati;
- b) non sono stati inseriti elementi di tutela ambientale che vadano a implicare profili di incoerenza del piano attuativo rispetto a strumenti normativamente sovraordinati;
- c) non si producono ulteriori effetti significativi sull'ambiente rispetto a quanto già valutato con la VAS del 2° RUC, e pertanto non è necessario attivare i relativi nuovi procedimenti.

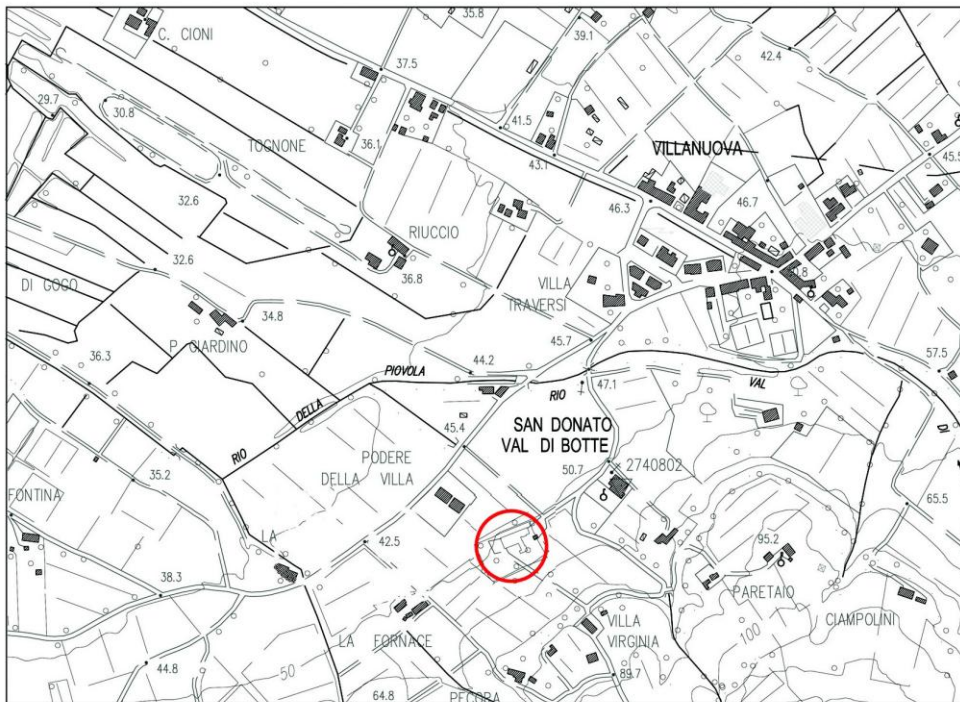
Nella Variante e nel Piano di recupero non sono presenti immobili e le aree: indicati all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 del Codice dei Beni culturali o aree indicate all'articolo 142 (tutela ex lege Galasso) del Codice.

Con determinazione dirigenziale Comune di Cerreto Guidi n. UR 6 del 11/07/2016 l'Autorità competente in materia ambientale, a seguito delle verifiche condotte, ha stabilito di escludere da Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.lgs 152/2006 e L.R. 10/2010 la proposta di variante ed il Piano di recupero.

Si da pertanto atto che sussistano i presupposti per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 16 della L.1150/1942 escludendo il Piano in oggetto dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica senza necessità di ulteriori valutazioni, nonché del combinato disposto dell'Art. 5bis, c. 2, della L.R.T. n. 10/10 e dell'art. 14 della L.R.T. n. 65/2014.

A tal fine le prescrizioni riferibili al Piano attuativo in oggetto, unitamente a quelle derivanti dalle valutazioni ambientali effettuate, sono contenute nelle Norme di attuazione allegate allo stesso, al fine di costituirne il quadro di riferimento normativo per la fase attuativa degli interventi edilizi previsti.

5. Quadro conoscitivo



Estratto CTR Comune di Empoli
Foglio D_274080_7558_GBO

5.1. Inquadramento territoriale

L'immobile con la relativa area di pertinenza sono catastalmente rappresentati al Foglio 3 del Comune di Empoli, Particella 23 sub. 2, 500 e 501, e Particella 186.



Estratto catastale

Il fabbricato ha una Superficie Utile Lorda di 1.460,90 mq, la superficie coperta pari a circa 887,88 mq e un volume utile lordo di circa 5.952,09 mc.

5.2. Condizioni di accessibilità

La villa ha accesso diretto da via di Via di S. Donato in Poggio, che rappresenta il collegamento di vari agglomerati sparsi, con Villanova e la Via di Sottopoggio.

La Via di S. Donato in Poggio si contraddistingue per una doppia intersezione con via di Sottopoggio per S. Donato: uno al margine dell'abitato di Villanova e un altro più a Sud dopo il ponte su Rio della Piovola.

Il tratto di collegamento con l'abitato di Villanova presenta un guado sul Rio della Piovola, con giacitura complanare ad una pescaia e pressoché complanare all'alveo del Torrente.

Il guado è stato valutato dall'autorità idraulica competente come potenzialmente pericoloso, in caso di piene del torrente, per gli utenti della strada e pertanto se ne deve prevedere la sua soppressione.

Al verificarsi di tale situazione l'unico accesso a Via di Sottopoggio per S. Donato di questa parte del territorio comunale rimane il tratto a Sud della Via di S. Donato in Poggio dalla Villa fattoria di San Donato in Val di Botte, (particella catastale Fg. 39 part. 510) all'incrocio con Via di Sottopoggio.

Questo tratto stradale è costituito da un'unica carreggiata asfaltata di circa 3.15 ml di larghezza.

Sul lato sinistro (con spalle a monte) sussiste una piccola scarpata che costituisce una delle sponde (in terreno vegetale) del Rio denominato di San Donato che affianca, per tutta la sua lunghezza, la strada in oggetto. L'altra sponda è formata quasi interamente da un muro a retta in pietrame e mattoni (incoerente) non cementato. Seguono terreni a coltivo e frutteto.

La distanza tra il filo esterno del muro a retta e l'inizio della parte asfaltata della strada è di circa 2.20 ml.

Il Rio risulta iscritto nell'elenco delle acque pubbliche FI (G.U.R.D.I. n. 178 del 31 luglio 1913) in associazione con il Rio della Piovola.

La continuità idraulica è garantita: a monte da un tombino costituente l'accesso ad una villa e a valle (attraversamento di Via di Sottopoggio) da un tubo in cemento di circa 80 cm di diametro.

Sull'altro lato è presente una scarpata di terreno vegetale con fondo a cunetta che separa la strada dai contermini terreni coltivati.

Tutta la strada si presenta in rilevato rispetto ai terreni contermini con scarpate ad altezza che si incrementa verso l'incrocio con Via di Sottopoggio.

L'incrocio con Via di Sottopoggio è a raso con semplice innesto con una larghezza massima da ml. 6,60 a 7,20.

Lo stesso risulta poco adeguato ad una immissione in sicurezza dei mezzi in entrata ed uscita a causa delle sue esigue dimensioni e dalla non perfetta complanarità di Via di Sottopoggio in questo tratto (presenza di una contropendenza della carreggiata)

Il profilo longitudinale da monte a valle possiede livelletta a pendenza costante da quota 50 m s.l. a quota 45 m s.l.m. (incrocio con via di Sottopoggio)

La strada risulta percorribile da automezzi.

La lunghezza della strada dalla curva in prossimità della fattoria Villa di S. Donato all'incrocio (rilevata per via cartografica) è di ml. 170 c.a.

Catastalmente la strada è censita come strada pubblica al Fg. 39.

I terreni contermini alla destra della strada in oggetto (spalle a monte) risultano rappresentati al Fg. 39 part. 30 e intestati all'Istituto per il sostentamento del clero della Diocesi di Firenze.

Indubbiamente il livello di servizio dell'attuale strada non consente una corretta fruizione, specie in caso di transito di due veicoli che percorrono la strada in direzioni opposte.

Indipendentemente dalla attuazione del Piano di recupero e conseguentemente alla chiusura del guado, è necessario un adeguamento e messa in sicurezza della strada.

Gli effetti del Piano di recupero possono infatti ritenersi irrilevanti: a completa attuazione del Piano di recupero si avranno complessivamente 11 alloggi di diverso taglio medio grande, mentre attualmente possiamo considerare che ne sussistano 2.

Pertanto il bilancio situazione attuale-finale è di 9 alloggi.

Stante la tipologia edilizia prevista dal Piano, gli alloggi derivabili sono assimilabili alla categoria 220 "Apartment" del Manuale ITE (Institute of Transportation Engineers, "Trip Generation", 8th edition, ITE, Washington 2008), che appunto si riferisce ad alloggi in edifici condominiali ed in funzione delle numero di unità abitative, o dwelling units, fornisce le equazioni generative per i periodi orari di punta, unitamente alle relative percentuali di traffico in entrata ed in uscita.

Ai solo fini di giungere ad una stima preliminare, applicando gli algoritmi delle equazioni generatrici, otteniamo la seguente stima di traffico generato:

	Traffico medio (T medio)	% entrante (T In medio)	% uscente (T Out medio)
		20%	80%
Volume ora di punta mattino feriale (in un ora tra le 7:00 e le 9:00) Ve/h	9	2	7
		65%	35%
Volume ora di punta pomeriggio feriale (in un ora tra le 16:00 e le 18:00) Ve/h	24	15	9

La stima rappresenta un volume di traffico complessivamente generato dall'attività insediate nell'area del Piano Attuativo di 24 veicoli/ora per il periodo dell'ora di punta del pomeriggio (compresa tra le 16:00 e le 18:00) del giorno feriale.

Pertanto in conseguenza della chiusura del guado comporterà per l'Amministrazione comunale, indipendentemente dall'attuazione del Piano di recupero, la necessità di realizzare interventi di adeguamento del tratto stradale descritto. Tali opere dovranno consentire il traffico di veicoli in entrambe le direzioni di marcia ottenibile mediante un allargamento dell'attuale carreggiata.

Nell'ipotesi di allargamento della carreggiata non è prevedibile l'occupazione del lato sinistro (spalle a monte) a causa della presenza del Rio di San Donato non tombabile.

L'allargamento della strada sull'altro lato necessiterà dell'acquisizione di una fascia di terreni coltivati per una profondità di almeno 6,00 ml, al fine di costituire una carreggiata di due corsie di marcia contrapposte più banchina, scarpata e cunetta.

Sarà inoltre da prevedere sistemi di protezione laterale della strada almeno nei tratti in cui il rilevato stradale presenta maggiore altezza.

5.3. Condizioni di fattibilità fisica (indagini di supporto al 2° RUC)

La proposta di variante consiste in una modifica al RUC vigente che non comporta nuovo impiego di suolo ineditato, ed è localizza in area pedecollinare.

La variante prevede il mantenimento della destinazione urbanistica di zona (Agricola di interesse primario) permettendo il parziale cambio delle destinazione d'uso dei fabbricati esistenti in residenziale.

In generale si tratta, comunque, di variante che non necessita di approfondimenti del quadro conoscitivo, ma solo una verifica delle attuali condizioni di pericolosità/fattibilità desunte dal vigente quadro conoscitivo di carattere geologico-geomorfologico, sismico, idraulico ed idrogeologico a cui si associano le indagini locali di dettaglio previste dalla vigente normativa regionale.

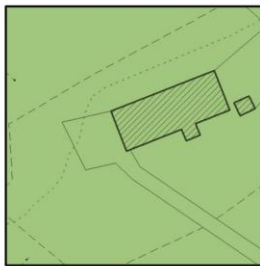
Ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è definita la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione del piano attuativo, secondo le direttive del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011, n. 53/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1) e ss.mm.ii.,



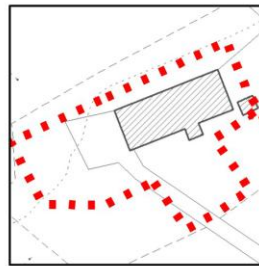
PERICOLOSITA' GEOLOGICA

Legenda

- Bassa G1
- Media G2
- Elevata G3
- Molto elevata G4
- Discarica

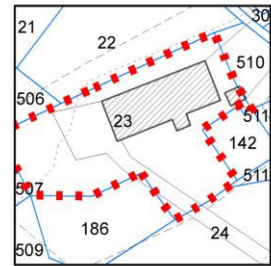


1:2.500



1:2.500

BATTENTE IDRAULICO



**Estratto Tavv.
8.1/8.2**

GEOTECNICA

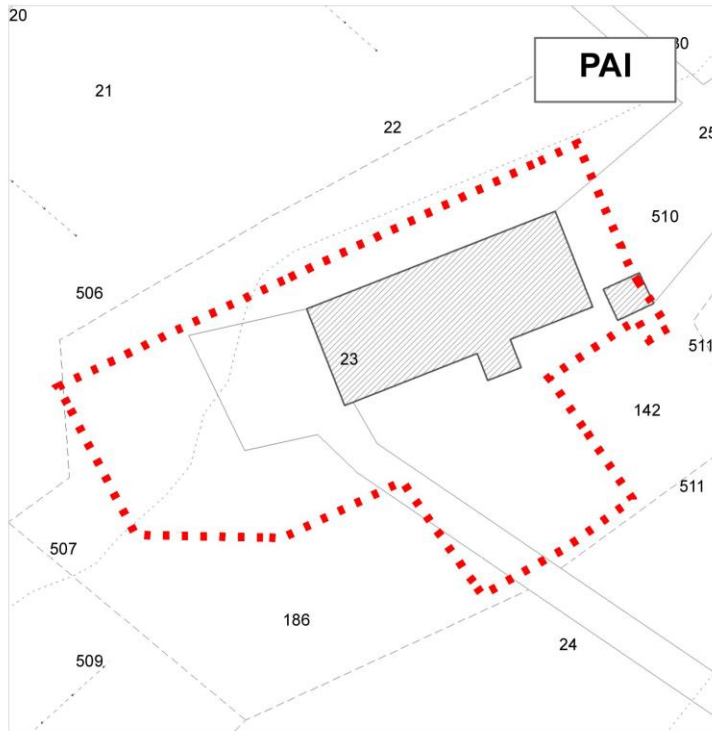
Legenda

- COLLINA_BUONE
- COLLINA_DISCRETE
- COLLINA_SCADENTI
- PIANURA_BUONE
- PIANURA_DISCRETE
- PIANURA_SCADENTI

PERICOLOSITA' SISMICA

Legenda

- S2
- S3
- S4



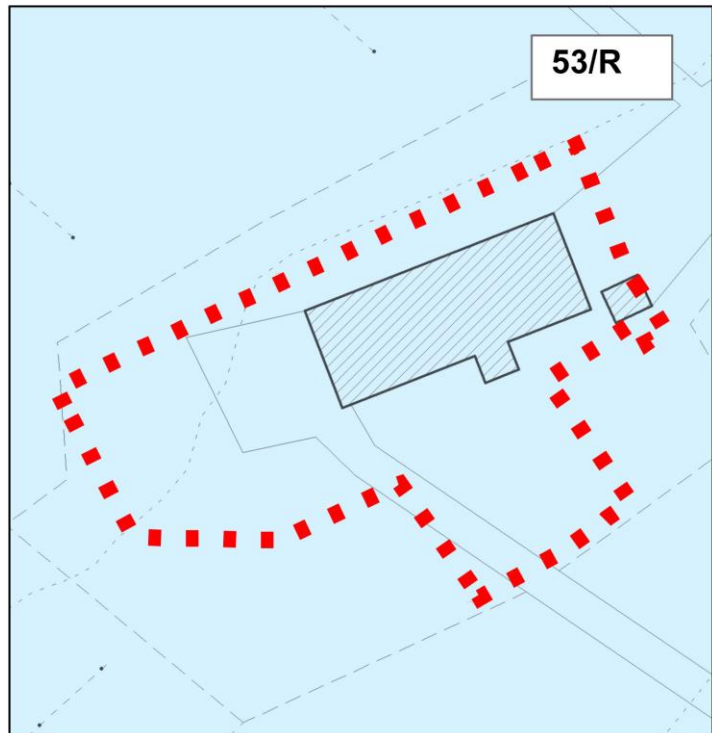
PERICOLOSITA' IDRAULICA

Legenda

PAI

- P11 - storico
- P12 - modello
- P12 - storico
- P13 - modello
- P14 - modello
- P14 - storico

a



Pericolosità ai sensi del 53/R - modello

- I3 - modello
- I4 - modello

Pericolosità ai sensi del 53/R - storico

- I1 - storico
- I2 - storico
- I3 - storico
- I4 - storico

SCALA 1:1.000



VINCOLO idrogeologico R.D. 3267/1923

L'area presenta i seguenti elementi di pericolosità rilevati dalle indagini allegate al regolamento urbanistico vigente:

- a) Pericolosità Geologica: G.2/G3 Pericolosità geologica da media ad elevata.
- b) Pericolosità Idraulica: I.1 (Pericolosità idraulica bassa o nulla);
- c) Pericolosità Sismica: S.2 (Pericolosità sismica locale media).

Da cui conseguono le relative fattibilità:

- a) Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica F3, Fattibilità condizionata alla realizzazione di indagini geognostiche per la caratterizzazione geotecnica del terreno. Fatte salve le prescrizioni contenute nella legge regionale 36/R del 2009, tali indagini, che potranno essere prove CPT, CPTU e/o sondaggi geognostici con prove SPT, dovranno essere commisurate alle problematiche geotecniche che caratterizzano l'area in funzione della tipologia di intervento.
- b) Condizioni di Fattibilità Idraulica F1, Fattibilità senza particolari limitazioni.
- c) Condizioni di Fattibilità Sismica F2, Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

Concordemente a quanto stabilito dall'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e del Regolamento approvato con D.P.G.R. 25-10-2011, n. 53/R, prima dell'adozione del Piano attuativo dovrà essere effettuato il deposito presso il Genio Civile delle indagini geologico tecniche.

Considerate le condizioni di pericolosità/fattibilità delle aree comprese nel Piano attuativo, le indagini da depositare risulteranno soggette a controllo obbligatorio ai sensi dell'art. 7 del Regolamento 53/R.

Il complesso immobiliare La Fattoria non viene inquadrata nella Tav. "Perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica livello di sintesi" e quindi non è presente pericolosità idraulica per essa.

In merito al Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267, risulta necessario verificare se l'area in oggetto ricade o meno in tale vincolo, dato che essa (dalle carte tematiche provinciali e regionali) è posta al margine di delimitazione di detto vincolo.

6. Valutazione della coerenza esterna

L'analisi di coerenza esterna è lo strumento utilizzato per valutare la pertinenza e la coerenza degli obiettivi della variante con gli obiettivi individuabili nei piani e programmi a livello Comunitario, Statale e Regionale.

L'analisi di coerenza esterna è finalizzata, sia in termini di politica e strategia, a misurare la sostenibilità ambientale dell'azione proposta evidenziandone eventuali sinergie o conflitti.

In caso si verifichi una mancata coerenza il pianificatore dovrà apportare alla strategia dell'azione intrapresa gli opportuni correttivi per eliminare o mitigare i conflitti individuati ovvero per potenziarne le sinergie.

L'analisi dei contenuti e delle previsioni degli strumenti di pianificazione riguardanti il medesimo ambito territoriale di riferimento, rappresenta il riferimento per la definizione dell'azione programmata e garantisce il coordinamento di tutti i soggetti competenti in materia di governo del territorio e di salvaguardia e tutela delle risorse.

Valutata la dimensione dell'azione da intraprendere, il contesto territoriale e gli effetti attesi, questa analisi viene svolta attraverso l'utilizzo di matrici di giudizio, sui seguenti piani e programmi:

- Salvaguardie, vincoli e tutele sovraordinate
- Piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico (Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37)
- Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di bacino del fiume Arno - distretto dell'Appennino settentrionale 2015
- Piano territoriale di coordinamento (PTCP) delle Provincia di Firenze (Deliberazione del consiglio provinciale n. 1 del 10/01/2013)
- Piano Strutturale vigente del Comune di Empoli
- Regolamento urbanistico del Comune di Empoli
- Piano comunale di Classificazione acustica

6.1. Schema del giudizio qualitativo di coerenza

▲	Coerente	◀ ▶	Indifferente	▼	Non coerente	©	Coerenza condizionata
---	----------	-----	--------------	---	--------------	---	-----------------------

Il termine "indifferente" indica che il piano, nei cui confronti si valuta la coerenza, non contiene obiettivi corrispondenti o comparabili a quelli indicati dalla proposta di variante. In sostanza non sussistono interazioni dirette o indirette assumibili.

Per coerenza condizionata si intende invece:

- quella che assoggetta la proposta all'adozione di misure successive finalizzate a perseguire gli obiettivi e le azioni indicate dallo specifico piano considerato;
- quella che assoggetta la proposta all'adozione di misure successive di verifica puntuale conseguenti all'attuazione degli interventi ammessi dall'ambito di variante.

Pertanto, l'identificazione di elementi di coerenza condizionata rappresentano una indicazione per la successiva elaborazione del piano affinché vengano individuate misure in grado di soddisfare quelle condizioni (prescrizioni normative e localizzative di fattibilità condizionata)

6.1. Salvaguardie, vincoli e tutele sovraordinate

Nella Variante e nel Piano di recupero non sono presenti immobili e le aree: indicati all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 del Codice dei Beni culturali o aree indicate all'articolo 142 (tutela ex lege Galasso) del Codice.

Nessun immobile o area ricadenti nel comparto in esame è soggetto a tutele e salvaguardie di cui agli Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 157 del Codice.



Estratto carta di sintesi delle Tutele (all. Tav. 49 a RUC)

Giudizio di Coerenza

▲ Coerente

6.2. Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico

Nel territorio del Comune di Empoli allo stato attuale risultano operanti vincoli:

- a) Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 157 del Codice con:
 - provvedimento di declaratoria ai sensi della 1089/39 (art. 4) o d.lgs. 490/1999 (art.5)
 - provvedimento di tutela diretta contestuale all'autorizzazione all'alienazione, ai sensi del D.P.R 283/2000 (art.10, comma 6)
 - provvedimento ai sensi dell'art 822 c.c.
 - provvedimento di tutela diretta ai sensi della L. 1089/1939 o del D.Lgs. 490/1999 (Titolo I)
 - i c.d. *Ope-legis*
- b) Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) (c.d. *Galasso*)
 - Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, D.Lgs. 42/2004)
 - Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, D.Lgs. 42/2004)

- Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (art.142. c.1, lett. g) D.Lgs. 42/2004)
- c) I beni in oggetto, ai sensi dell'art. 143, comma 1 lettera b) e c) sono disciplinati ai sensi degli articoli contenuti nel PIT-PPR che fissano gli obiettivi con valore di indirizzo da perseguire, le direttive da attuare e le prescrizioni d'uso da rispettare. Qualora si verifichi la concorrenza di più prescrizioni, prevalgono quelle più restrittive. (Vedi Disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice di cui all'Allegato 8B del PIT-PPR)

Relativamente alla sussistenza, nel comparto del Piano attuativo in oggetto, di beni paesaggistici di cui all'art. 2 comma 3 del Codice e pertanto sottoposti alla disciplina del PIT-PPR, non risultano operanti vincoli relativi a:

- a) gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'art. 136 del Codice;
- b) le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice.
- c) beni sottoposti alla stessa disciplina, ai sensi dell'art. 157 del Codice, oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo;
- d) Aree riconosciute quali zone di interesse archeologico.
- e) I beni in oggetto, ai sensi dell'art. 143, comma 1 lettera b) e c)

Non risulta pertanto necessaria la verifica degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR relative alla disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, Scheda d'ambito – Ambito n. 5 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore.

Non risulta quindi necessaria l'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo 2 –CAPO VII Art. 23 – Disposizioni transitorie, comma 3.

Giudizio di Coerenza



6.3. Perseguimento dell'insieme degli obiettivi generali e disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico

Preso atto dell'art. 12 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico di cui alla Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37 per il quale: *"Nell'elaborazione e nell'applicazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nonché dei piani e programmi che producono effetti territoriali la Regione e gli enti territoriali competenti, in coerenza con quanto disposto dalla l.r.65/2014 e dall'art.149 del Codice, perseguono l'insieme degli obiettivi generali di cui agli articoli 7, 8, 9, 11 e le disposizioni richiamate all'articolo 10."* ed inoltre *Nella formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, i Comuni perseguono gli obiettivi specifici relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, di cui al relativo abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali", al fine di qualificare i tessuti urbani e il disegno dei loro margini si procede alla valutazione di coerenza per il piano di recupero in oggetto.*

invariante I		
I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici		verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate
obiettivo generale	da perseguire mediante:	
L'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici	la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture	L'ambito di variante ed il comparto del Piano di recupero riguardano aree non inserite in quelle a pericolosità idraulica (localizzazione in alto morfologico)

invariante I		verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate
I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici		
obiettivo generale	da perseguire mediante:	
	il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione	L'ambito di variante ed il comparto del Piano di recupero sono finalizzate al recupero di un complesso immobiliare in parte già destinato ad usi residenziali.
	la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime	La valutazione di questi aspetti verrà considerata nelle indagini geologiche tecniche, a supporto della Variante e del Piano di recupero. Le interferenze con aree di captazione di acqua destinata al consumo umano, dovranno essere valutate ed adeguatamente pianificate preservandone il rispetto dall'edificato
	la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale	Non attinente
	Il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.	Non attinente

In riferimento agli abachi regionali delle invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi lette in combinato con la Scheda d'ambito 05 val di Nievole e Val d'arno inferiore risulta che l'ambito della variante e del Piano di recupero interessano i seguenti elementi strutturali della rete ecologica:

- rete degli agro sistemi pastorali, agro ecosistema intensivo

Inoltre, come ulteriori elementi funzionali della rete ecologica, le Aree critiche per la funzionalità della rete, n particolare, viene identificato un ambito non arealmente definito corrispondente ad Aree critiche per processi di abbandono e di artificializzazione a cui sono associati specifici obiettivi di qualità : *Le aree agricole a sud-est di Empoli (tra le loc. di Pozzale, Villanova e Sammontana) a cavallo tra i comuni di Empoli e Montelupo, quali ultime testimonianze locali di un paesaggio agricolo di pianura minacciato dall'espansione delle infrastrutture e degli insediamenti industriali e artigianali.*

invariante II		verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate
i caratteri ecosistemici del paesaggio		
obiettivo generale	da perseguire mediante:	
L'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche	il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri	Non attinente
	il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e	Non attinente

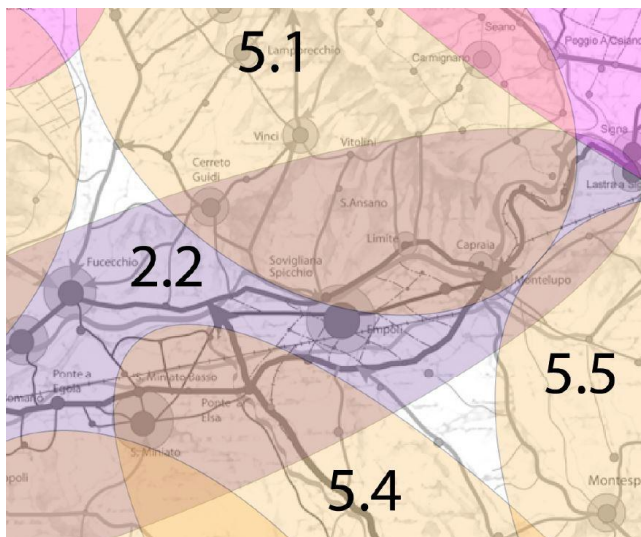
invariante II		verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate
i caratteri ecosistemici del paesaggio		
obiettivo generale	da perseguire mediante:	
dell'ecosistema	degli ambienti fluviali	
	il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali	Sia la variante che il piano di recupero non prevedono nuovo consumo di suolo e di territorio.
	la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario	Non attinente in quanto non riscontrati nell'area
	la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale	Il piano non intercetta reti ecologiche rilevanti.

Per quanto concerne l'analisi degli obiettivi specifici dell'invariante strutturale III - "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee che, ai sensi del comma 3 dell'art. 9 e del comma 2, lettera b, dell'articolo 4, integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito, è stata verificata la carta dei morfotipi e delle articolazioni territoriali.

invariante III		verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate
Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali		
obiettivo generale	da perseguire mediante:	
la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre	la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato	Non attinente/non pregiudica
	la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;	Non attinente/non pregiudica
	la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani	Non attinente/non pregiudica
		Non attinente/non pregiudica
	il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali	Non attinente/non pregiudica
	il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo	Non attinente/non pregiudica

invariante III		verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate
Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali		
obiettivo generale	da perseguire mediante:	
	il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici	Non attinente/non pregiudica
	lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi	Non attinente/non pregiudica
	l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali	Non attinente/non pregiudica

Il piano attuativo in oggetto ricade nel morfotipo insediativo 2.2 Valdarno inferiore.



- 2.2 Valdarno inferiore
- 5.1 Il Montalbano
- 5.4 La val d'Elsa
- 5.5 Il Chianti fiorentino e senese

Estratto carta dei morfotipi insediativi e delle articolazioni territoriali.

invariante III	verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate
Morfotipo insediativo 2.2 - Valdarno inferiore	
Indicazioni per le azioni	
Evitare ulteriori processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume, contenendo i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e salvaguardando e/o riqualificando i varchi ineditati e le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.	La variante ed il Piano di recupero non attengono al contesto del Fiume Arno. Le visuali panoramiche verso le colline essere salvaguardate.
Riqualificare le grandi conurbazioni lineari che occludono le riviere fluviali (impedendone la fruizione e compromettendone la percezione dei valori paesaggistici), anche promuovendo, attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione degli insediamenti produttivi non compatibili con i caratteri paesaggistici dei luoghi.	Non attinente/non pregiudica

invariante III	verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate
Morfotipo insediativo 2.2 - Valdarno inferiore	
Indicazioni per le azioni	
Valorizzare il ruolo connettivo storico del fiume, promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere (individuazione dei tratti che presentano potenziale di navigabilità, realizzazione di itinerari di mobilità dolce, punti di sosta, accessi e quant'altro), anche incentivando progetti di recupero di manufatti di valore storico culturale legati alla risorsa idrica – mulini, ex- cartiere e quant'altro.	Non attinente/non pregiudica
Salvaguardare e recuperare, ove compromesse, le relazioni storiche tra fiume e tessuto urbano, anche riqualificando i waterfront urbani degradati (retri urbani), la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume	La variante ed il Piano di recupero non attengono al contesto del Fiume Arno
Mitigare l'impatto paesaggistico, territoriale e ambientale delle grandi infrastrutture, delle piattaforme produttive e degli impianti di servizio; mantenendo e/o ripristinando, ove compromessa, la permeabilità tra fiume e contesti fluviali.	La variante ed il Piano di recupero non attengono al contesto del Fiume Arno

Per quanto attiene al Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, la Scheda d'ambito dell'Ambito 5 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore, identifica i seguenti tessuti urbani per il territorio del Comune di Empoli:

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5. Tessuto pavillonaire
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- Frange periurbane e città diffusa

- T.R.8 Tessuto lineare

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare

La variante ed il Piano di recupero non appartengono a nessuna delle tipologie sopra rappresentate essendo al di fuori del territorio urbanizzato.

Anche se non chiaramente identificati sono ravvisabili le caratteristiche dei seguenti tessuti:

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.10 Campagna abitata

invariante III	verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate
Tessuti extra urbani a prevalente funzione residenziale e Mista - T.R.10. Campagna abitata	
obiettivi specifici da perseguire mediante:	

<p>Promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la "campagna abitata" come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico</p>	<p>Promuovere progetti e politiche agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale</p>	<p>Non attinente/non pregiudica</p>
	<p>Limitare fortemente la deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l'unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza</p>	<p>Il complesso immobiliare risulta in massima parte già de ruralizzato, saranno comunque da effettuare le verifiche di cui alla decadenza di eventuali impegni ex L.R. n. 64/1995</p>
	<p>Conservare il carattere rurale dell'insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale</p>	<p>Il piano di recupero conterrà le prescrizioni e le modalità di intervento ammessi per gli immobili esistenti.</p>
	<p>Promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano; attenendosi per le trasformazioni dell'edilizia rurale storica ai criteri del restauro conservativo, conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni</p>	<p>In riferimento del livello di protezione storico documentale a carattere comunale sussistente, Il piano di recupero conterrà le prescrizioni e le modalità di intervento ammessi per gli immobili esistenti, distinguendo le varie unità minime d'intervento.</p>
	<p>Dare continuità e fruibilità ai tracciati storici extra-urbani</p>	<p>La presenza di un tratto di tracciato identificato dalla disciplina comunale come storico documentale, impone alla variante e al piano di recupero la sua salvaguardia e valorizzazione.</p>
	<p>Subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole e dell'allevamento.</p>	<p>Non attinente/non pregiudica</p>

<p>invariante IV</p>	<p>verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate</p>
<p>Morfotipo 20: morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari</p>	
<p>Indicazioni per le azioni</p>	
<p>Contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi.</p>	<p>La Variante e il Piano di recupero sono finalizzati al riordino del complesso edilizio che presenta elementi morfologicamente e tipo logicamente incongrui e al mantenimento dei caratteri dell'area di pertinenza del complesso immobiliare che già si presenza ordinato.</p>
<p>Evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività.</p>	<p>La Variante e il Piano di recupero non prevedono interventi su suoli agricoli e comunque destinati alla produzione.</p>
<p>Sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse.</p>	<p>Non attinente/non pregiudica</p>

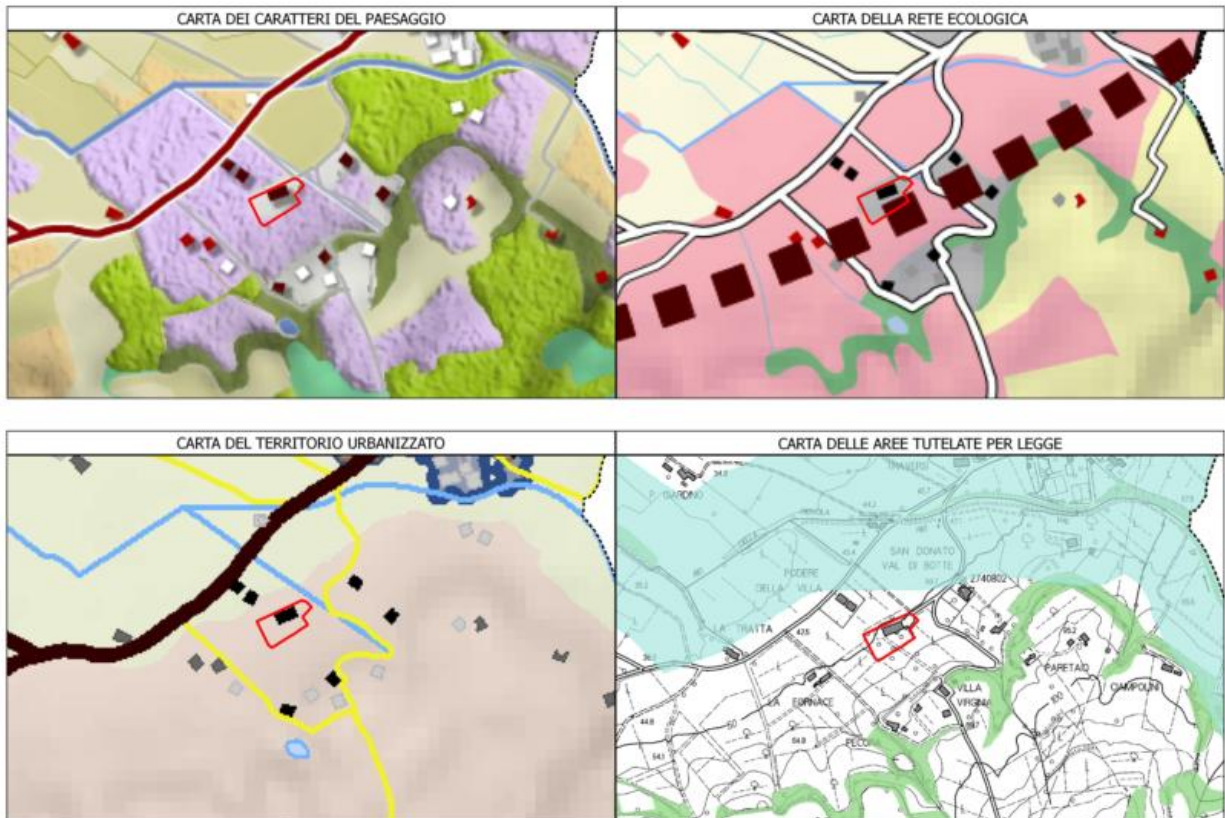
invariante IV	
Morfotipo 20: morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari	verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate
Indicazioni per le azioni	
Rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.	L'intervento di recupero dell'immobile consente la valorizzazione delle relazioni tra l'ambiente rurale e quello urbano.
Obiettivi a carattere specificamente morfologico-paesaggistico per questo morfotipo da perseguire mediante:	
Tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità.	
Tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.).	La Variante e il Piano di recupero non prevedono interventi su suoli agricoli e comunque destinati alla produzione.
Tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;	Gli elementi storici testimoniali o riconosciuti come documentali sono salvaguardati e tutelati nell'ambito della Variante (scheda norma) e nelle norme tecniche di attuazione del Piano di recupero
Conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee.	La Variante e il Piano di recupero non prevedono interventi su suoli agricoli e comunque destinati alla produzione.
Preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.	La Variante e il Piano di recupero sono finalizzati anche al mantenimento dei caratteri dell'area di pertinenza del complesso immobiliare che risulta ordinato. Non sono previsti interventi di diminuzione del corredo vegetazionale esistente.

DISCIPLINA DI PIANO

Articolo 11 - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"

DISCIPLINA DI PIANO	
Articolo 11 - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"	
obiettivo generale	da perseguire mediante:
Salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze esteticoperceptive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di	il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale.
	La Variante e il Piano di recupero non prevedono nuovi consumi di suolo inedificato. La finalità del piano di recupero e la riqualificazione e riuso di una villa ex rurale connotata anche nel suo resede di pertinenza che non presenta commistione con usi agricoli del suolo. Sia la variante che il piano di recupero non prevedono nuovo consumo di suolo agricolo e di territorio.

DISCIPLINA DI PIANO		
Articolo 11 - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri morfotopologici dei paesaggi rurali"		verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate
obiettivo generale	da perseguire mediante:	
<p>presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico</p>	<p>il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo.</p>	<p>Nessuna modifica prevista dalla Variante e dal Piano di Recupero</p>
	<p>prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi.</p>	
	<p>la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle.</p>	<p>Nessuna modifica prevista dalla Variante e dal Piano di Recupero</p>
	<p>la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;</p>	<p>Nessuna modifica prevista dalla Variante e dal Piano di Recupero</p>
	<p>la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.</p>	



Giudizio di Coerenza



6.4. Verifica di coerenza con il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di bacino del fiume Arno - distretto dell'Appennino settentrionale

Il PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate, tenendo conto delle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio interessato e sulla base delle mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni di cui all'art. 6, le misure di prevenzione, di protezione, di preparazione e di risposta e ripristino finalizzate alla gestione del rischio di alluvioni nel territorio delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone.

Rispetto agli obiettivi ed azioni della variante risultano inerenti ed applicabili i seguenti principali obiettivi del PGRA alla variante:

1. Obiettivi per la salute umana
 - a) riduzione del rischio per la vita delle persone e la salute umana;
 - b) mitigazione dei danni ai sistemi che assicurano la sussistenza e l'operatività delle strutture strategiche.
2. Obiettivi per l'ambiente
 - a) riduzione del rischio per le aree protette derivante dagli effetti negativi dovuti a possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali;
 - b) mitigazione degli effetti negativi per lo stato ambientale dei corpi idrici dovuti a possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali, con riguardo al raggiungimento degli obiettivi ambientali di cui alla direttiva 2000/60/CE.
3. Obiettivi per le attività economiche
 - a) mitigazione dei danni alla rete infrastrutturale primaria;
 - b) mitigazione dei danni al sistema economico e produttivo pubblico e privato;
 - c) mitigazione dei danni alle proprietà immobiliari;

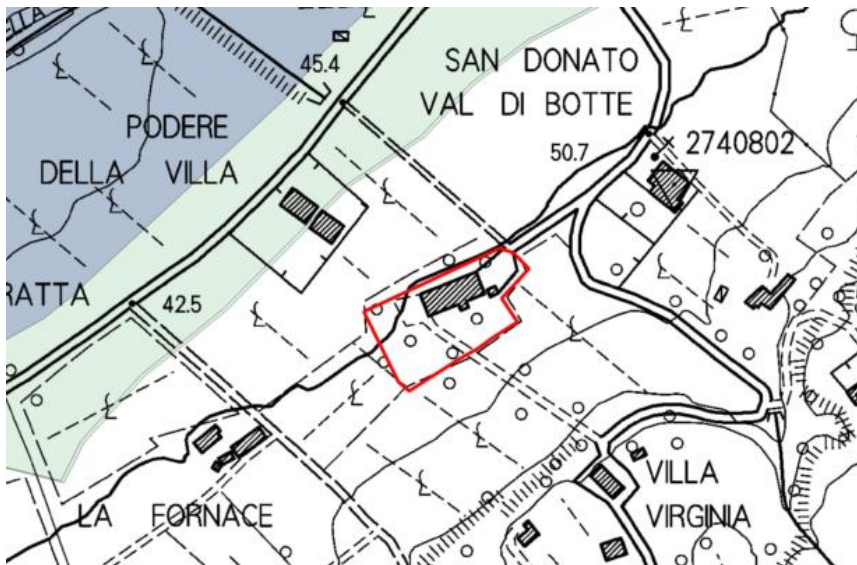
d) mitigazione dei danni ai sistemi che consentono il mantenimento delle attività economiche.

Il PGRA detta indirizzi alla pianificazione urbanistica indicando, fra l'altro, che in sede di formazione degli strumenti urbanistici, PGRA le amministrazioni competenti dovranno svolgere analisi conoscitive con diversi livelli di approfondimento.

In questo senso la coerenza degli obiettivi della variante è condizionata dal rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute nel PGRA per ogni singola previsione locale, nonché a quelle dirette dell'Autorità di bacino su ogni singolo intervento, se dovute.

La variante non prevede nuovi impegni di suolo inedificati che non interesseranno aree a pericolosità da alluvione.

Si ritiene che, fatte salve le verifiche di dettaglio e la fattibilità idraulica dei singoli interventi attuabili con la variante, che gli obiettivi della variante siano coerenti con il PGRA



Giudizio di Coerenza



6.5. Piano territoriale di coordinamento provinciale

Rispetto alle valutazioni ambientali strategiche e di coerenza già effettuate in sede di approvazione del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico vigenti, risultano cogenti le discipline e le salvaguardie derivanti dai seguenti atti che si sono formati successivamente:

La coerenza del 2° Regolamento urbanistico è stata valutata in base alla Deliberazione del consiglio provinciale n. 29 del 20/02/2012 "Adozione del Procedimento di revisione del Piano territoriale di coordinamento provinciale" (PTCP). Pertanto, preso atto della successiva Deliberazione del consiglio provinciale n. 1 del 10/01/2013 "Approvazione del Procedimento di revisione del Piano territoriale di coordinamento provinciale", si ritiene necessario verificare la coerenza della variante e del Piano di recupero in oggetto.

Il PTCP nella Carta dello Statuto del territorio descrive la delimitazione fra territorio urbano e aperto, fondata sugli aspetti paesistici oltre che sui caratteri funzionali.

Il comparto di intervento ricade nel territorio aperto di cui all'art. 7 delle Norme del PTCP (altre aree del territorio aperto).

I contenuti del PTCP analizzati sono strutturati in due sezioni:

- la prima avente per oggetto le strategie generali, le direttive e le prescrizioni del PTCP contenute nello Statuto del territorio e strategie di politica territoriale;

- la seconda avente per oggetto i contenuti specifici della Monografia dei Sistemi Territoriali "Circondario Empolese Valdelsa"

In riferimento alla natura dimensione e portata della proposta di variante e del Piano di recupero, lo Statuto del PTCP, si ritiene che i contenuti statuari, di indirizzo e prescrittivi debbano essere riferiti agli ambiti definiti al punto 2.1.2.6 *L'insediamento sparso: dimore e rustici*, fermo restando le seguenti considerazioni generali.

La variante dovrà evitare fattori di deterioramento del tessuto rurale nei suoi contenuti paesistici, storici e economici e che i fondi agricoli siano progressivamente sottratti alla tradizionale funzione produttiva, per essere dirottati su destinazioni di tipo residenziale, scoraggiando le attività meramente orientate alla valorizzazione immobiliare. Nello stesso sarà opportuno, favorire il mantenimento di una presenza umana, verificando che per essa la sussistenza di un adeguato livello di dotazione infrastrutturale o una facile accessibilità ad essa.

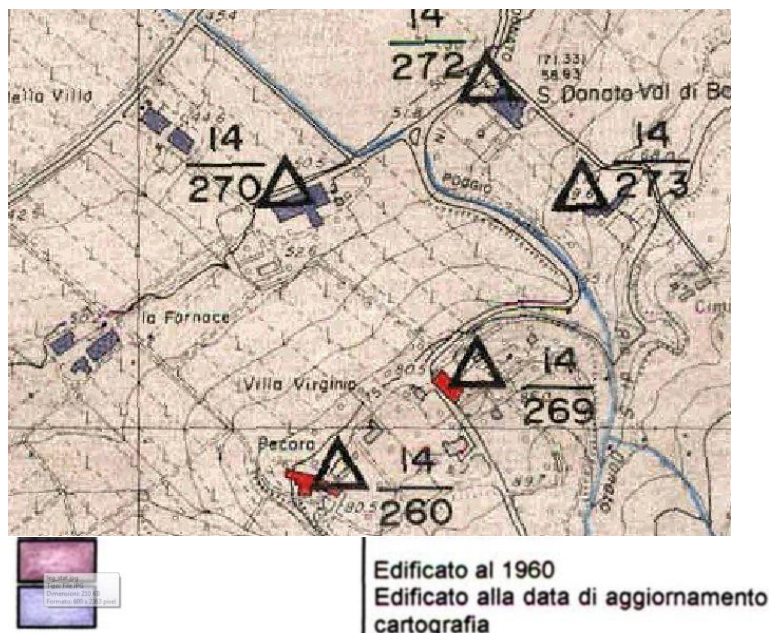
La proposta di variante ed il Piano di recupero non prevedono interventi di nuova edificazione ed urbanizzazione ma sono finalizzate al recupero dell'esistente, in coerenza con lo Statuto, *per evitarne la scomparsa e conservandone, se meritevoli, i caratteri formali*.

Punto 2.1.2.6 dello Statuto del territorio - L'insediamento sparso: dimore e rustici

Per quanto attiene alla richiamata necessità *di regole precise 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*, si rinvia alle specifiche norme del Regolamento urbanistico comunale anche per quanto attiene al mantenimento nella maggior misura possibile delle destinazioni esistenti.

Il piano di recupero dovrà valutare, in riferimento al patrimonio edilizio agricolo produttivo dismesso, il rapporto funzionale dello stesso rispetto alle attuali esigenze produttive: in caso di mutamento di destinazione dell'uso agricolo, sarà necessario prevedere (per quanto previsto dalla L.R. n. 65/2014) interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza che garantiscano effettivamente il mantenimento degli aspetti formali esterni tradizionali.

Il Piano di recupero dovrà inoltre evidenziare, attraverso valutazioni storico-ambientali e approfondite conoscenze locali l'eventuale valenza storico e artistico degli edifici ed evidenziare le eventuali emergenze già censite e protette per legge o risultanti nei censimenti condotti dai Comuni e già ricompresi negli elenchi e repertori del previgente PTCP.



Estratto PTCP previgente

La periodizzazione storica dell'edilizia, quale risulta dalla cartografia approntata dalla Provincia (Carta della periodizzazione) e contenuta nel quadro conoscitivo del PTCP, può essere un importante elemento di valutazione della presenza nel territorio aperto dell'edificato storico nelle varie fasi di crescita.



Estratto PTCP Vigente

Indipendentemente dalla datazione storica, negli interventi deve essere assicurato il rispetto dei caratteri originali (tipologici, formali e strutturali) tenuto conto della recente Direttiva del Ministero per i beni e le attività culturali (Interventi in materia di tutela e valorizzazione dell'architettura rurale).

La disciplina comunale dovrà prevedere la conservazione degli insediamenti agricoli citati in Direttiva e cioè quelli *“realizzati tra il XIII e il XIX secolo e che costituiscono testimonianza significativa, nell'ambito dell'articolazione e della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio, della storia delle popolazioni e delle comunità rurali, delle rispettive economie agricole tradizionali, dell'evoluzione del paesaggio”*.

Tra gli elementi tipici degli insediamenti rurali rientrano: gli spazi e le costruzioni adibiti alla residenza ed alle attività agricole, nonché le testimonianze materiali che concorrono alla definizione di unità storico-antropologiche riconoscibili, con particolare riferimento al legame tra insediamento e spazio produttivo e, in tale ambito, tra immobili e terreni agrari; le recinzioni degli spazi destinati alla residenza ed al lavoro, le pavimentazioni degli spazi aperti residenziali o produttivi, la viabilità rurale storica, i sistemi di canalizzazione, irrigazione e approvvigionamento idrico, i sistemi di contenimento dei terrazzamenti, i ricoveri temporanei⁴¹. La Direttiva ha la finalità di salvaguardare e valorizzare le tipologie di architettura rurale, garantendo la conservazione degli elementi tradizionali e delle caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali degli insediamenti rurali attraverso l'attuazione di programmi di intervento volti al risanamento conservativo e recupero funzionale degli insediamenti stessi, alla tutela delle aree circostanti, alla preservazione dei tipi e metodi di coltivazione tradizionali, all'avvio e al recupero di attività compatibili con le tradizioni culturali tipiche (Direttiva MIBAC 30 ottobre 2008, art. 1).

Pertanto, nel caso di interventi, si dovrà prevedere:

- *il divieto di introduzione di materiali e di colori diversi da quelli originali; 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 rocche dei camini, le torri colombaie, i pozzi, i forni esterni, le recinzioni e i cancelli, ecc.*

Gli interventi saranno anche indirizzati a rimediare a situazioni degradate, per ripristinare opere in disuso, per eliminare superfetazioni antiestetiche e anomale realizzate in passato.

Resta comunque l'obbligo di uso di materiali come legno, pietra, laterizio, in luogo di materiali nuovi, come cemento armato, vetrocemento, materiali plastici. Quando tali materiali risultino insostituibili per motivi tecnici, essi vanno esclusi alla vista con opportune protezioni e rivestimenti.

È favorito il potenziamento della vegetazione di decoro con uso di specie arboree locali.

Gli edifici realizzati in epoca recente, senza legami stilistici con l'ambiente tradizionale, possono essere modificati solo se non si introducono ulteriori elementi di contrasto con i modelli costruttivi dominanti e senza inserimento di elementi anomali di provenienza esterna.

Ogni intervento deve essere comunque rapportato alla tipicità e al valore di ogni edificio, in rapporto al quadro ambientale circostante, ai caratteri architettonici e alle forme prevalenti, e sulla base di un'attenta ricostruzione storica. A questo fine si devono tenere presente i caratteri essenziali delle costruzioni rurali di vecchia origine, quali risultano dai numerosi studi in proposito. (...)

Sono caratteri tipici: le strutture a pianta quadrata, a due piani, con materiali da costruzione formati da pietre a vista, solo raramente intonacati, e tetti in tegole; le finestre piccole e senza persiane; le logge ad archi al piano terra e al piano superiore (chiuse talvolta per creare vani interni), tipiche soprattutto delle case del Settecento; le scale esterne con poggiate coperto, specie se la cucina è al piano superiore e il rustico al terreno (ne sono state aggiunte di nuove, del tutto anomale, quando si è voluto suddividere la casa creando diversi appartamenti); la torre colombaia, tipica delle maggiori case mezzadrili, che emerge nel centro della facciata o dell'edificio.

Oltre che all'abitazione, particolare attenzione deve essere rivolta ai rustici annessi ai complessi colonici, oggi in gran parte abbandonati: stalle esterne, magazzini e depositi, fienili in pietra ("capanne"), ecc. che si tende spesso a trasformare in altri usi. Legate alla vita agricola di un tempo sono poi le costruzioni sparse nella campagna o lungo i corsi d'acqua: molini, piccole fornaci per laterizi e calcina, essiccatoi per le castagne, tabaccaie, opere ormai di archeologia rurale di cui va tutelata la conservazione come documento storico.

DIRETTIVA I

Gli strumenti urbanistici dei Comuni dettano regole dettagliate per la conservazione, il recupero e le trasformazioni degli insediamenti rurali ed ex rurali, anche se non di particolare valore architettonico, al fine di salvaguardare l'equilibrio del paesaggio storico agrario.

DIRETTIVA II

Gli strumenti urbanistici dei Comuni finalizzano gli interventi che riguardano il patrimonio edilizio rurale esistente a rimediare a situazioni degradate, a ripristinare opere in disuso, ad eliminare superfetazioni antiestetiche e anomale realizzate in passato.

DIRETTIVA III

Gli strumenti urbanistici dei Comuni dettano prescrizioni volte a potenziare la vegetazione di decoro con uso di specie arboree locali.

DIRETTIVA IV

Gli strumenti urbanistici 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.

PRESCRIZIONE I

Nel caso di interventi, si deve prevedere:

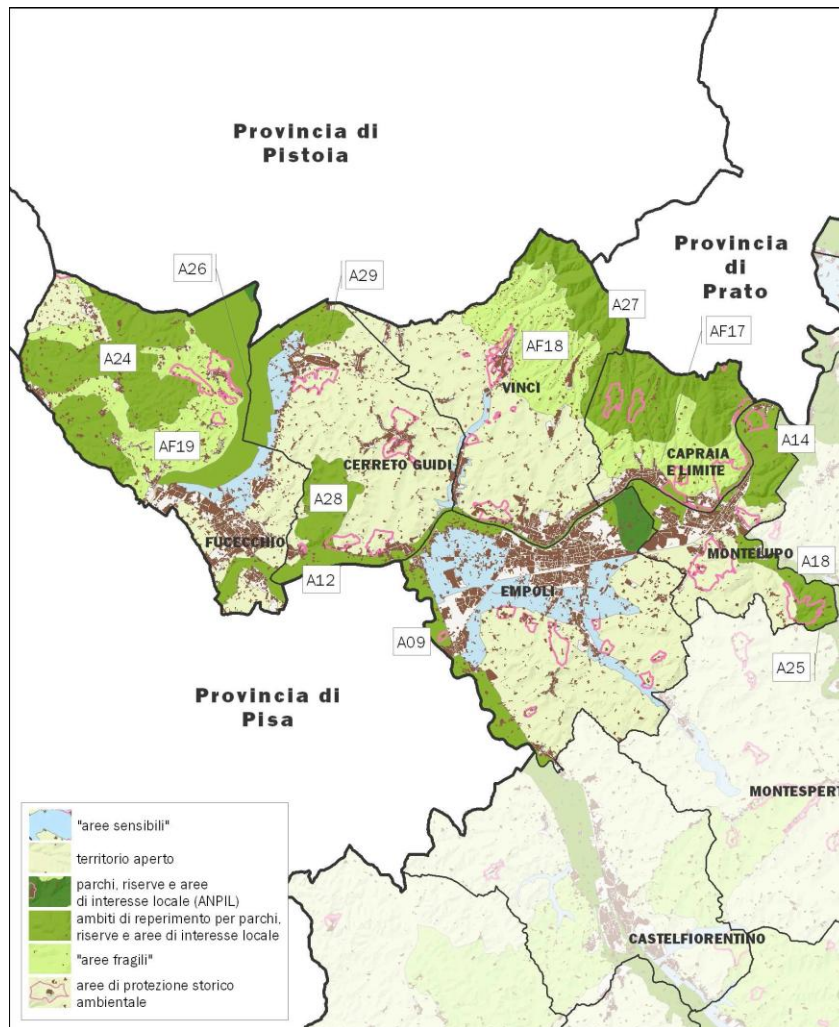
- *il divieto di introduzione di materiali e di colori non coerenti con le tradizioni locali;*
- *l'obbligo di conservazione delle vecchie forme e degli aspetti esterni, anche nei casi di interventi o modifiche rese necessarie per esigenze funzionali (impianti elettrici e di riscaldamento, servizi igienici, 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 rocche 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. Quando tali materiali risultino insostituibili per motivi tecnici, essi vanno esclusi alla vista con opportune protezioni e rivestimenti.

Rispetto ai contenuti specifici della Monografia dei Sistemi Territoriali "Circondario Empolese Valdelsa", ed in riferimento all'Atlante delle invariati, l'ambito del Piano di Recupero non rientra in nessuna delle invariati strutturali del territorio aperto, nello specifico:

- Invariante strutturale del PTC: Aree fragili
- Invariante strutturale del PTC: Ambiti di reperimento per l'istituzione di aree protette.
- Invariante strutturale del PTC: le aree di protezione storico ambientale
- Invariante strutturale del PTC: le aree sensibili di fondovalle

Il Piano di recupero non interessa inoltre aree protette.



Evidenziazione delle invariati strutturali del PTCP nel Valdarno Empolese

In riferimento alle Norme di attuazione del PTCP il Piano di recupero ricade nell'ambito di applicazione dell' Art. 7 "Tutela del territorio aperto". Con specifico rinvio agli strumenti urbanistici comunali e alle prescrizioni, le direttive e i criteri di localizzazione di cui ai Titoli I e II dello Statuto del territorio;



Estratto Ptcp Firenze



altre aree del territorio aperto (art.7)

Giudizio di Coerenza



6.6. Piano Strutturale

Il Comune di Empoli è dotato di Piano strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 3 maggio 2000; con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013;

L'area e gli immobili oggetto d'intervento ricadono nell'UTO 13 "La Collina" ed in Aree agricole d'interesse primario (Art. 69 dello Statuto dei luoghi) per le quali è prescritto: *Al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario, nelle zone di cui al precedente Art.68, sono individuate le aree agricole di interesse primario, in relazione alle caratteristiche di presidio ambientale e paesistico.*

Le aree agricole d'interesse primario sono aree di particolare interesse paesistico e ambientale sia per la collocazione nel paesaggio collinare, che per le particolari caratteristiche delle colture; in esse devono essere mantenute le colture tradizionali, i viali alberati, i filari, i gruppi di alberi, i singoli alberi, le siepi di recinzione, gli altri consistenti elementi di verde.

Vanno mantenuti tutti i manufatti predisposti in passato per particolari colture e per la difesa del suolo (muretti di sostegno, terrazzamenti, dispositivi per lo scolo delle acque, ecc.). La loro manutenzione o sostituzione deve essere fatta con i materiali e le tecniche preesistenti.

È vietata la sostituzione dei muri a secco con muri in c.a.; grande attenzione va posta alle modalità di impianto di alcune colture, in particolare la vite ed al momento del reimpianto deve essere utilizzata la tecnica del giropoggio.

Nelle zone di cui al presente articolo sono escluse destinazioni diverse da quelle della produzione agricola, o della produzione di beni e servizi collegati con la produzione.

Il Regolamento Urbanistico disciplina le modalità di utilizzo del patrimonio esistente non utilizzabile a fini agricoli.

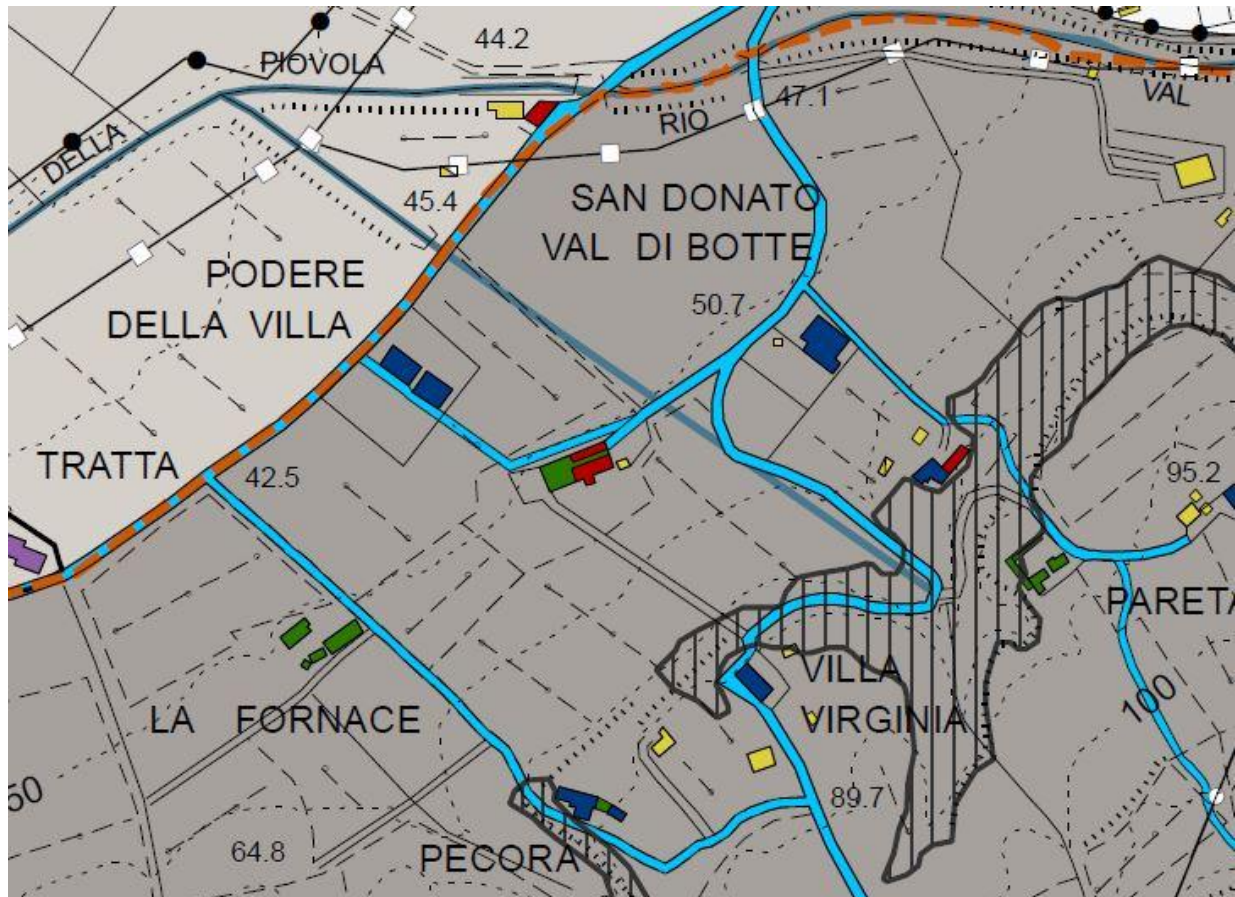
Inoltre gli immobili sono assoggettati alle salvaguardie previste all'Art. 59 dello Statuto di luoghi "Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico-culturale" ove è prescritto: *La Carta dello Statuto dei Luoghi individua specificatamente l'edificato fino al XIX secolo incluso e le infrastrutture viarie al 1820 che si riferiscono ai percorsi storici nelle zone collinari del territorio aperto, queste ultime costituiscono invariante. Nell'ambito dei tessuti urbani di cui al precedente comma devono essere puntualmente individuate:*

- a) I Manufatti ed i siti di rilevanza culturale da preservare ed il grado di importanza;
- b) Le parti dove le invarianti morfologiche sono state diffusamente alterate e contraddette;

Le infrastrutture viarie di cui al primo comma del presente articolo sono soggette alle disposizioni in merito del precedente art.45.

Il regolamento urbanistico definisce, a seconda delle singole specificità, le parti da preservare e da assoggettare a restauro, le parti da trasformare o sostituire, le istruzioni per gli interventi e gli strumenti attuativi a cui assoggettare le diverse zone.

Nelle more di approvazione del Regolamento Urbanistico, agli edifici e le relative pertinenze compresi negli elenchi di formazione comunale, continuano ad applicarsi le norme vigenti.



Estratto Carta dello Statuto dei luoghi

Giudizio di Coerenza



6.7. Secondo Regolamento urbanistico

Il Comune di Empoli è dotato di Regolamento urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale del 4 novembre 2013 n. 72 (2° Regolamento urbanistico), divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013.

Nel vigente Regolamento Urbanistico, il comparto d'intervento ricade in "area agricola di interesse primario" (art 78 Norme).

Il complesso immobiliare risulta soggetto per intero al grado di protezione 1 ex art. 100 delle Norme di RUC,

L'area di sedime del fabbricato e l'ambito pertinenziale a giardino, risultano inseriti all'interno dell'ambito di tutela art. 103 R.U., siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale.

All'interno del perimetro del comparto sussiste un tratto stradale individuato quale viabilità storica nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B delle Norme del Regolamento Urbanistico ed è disciplinata dall'art. 101, "Infrastrutture storiche".

Il titolo IV capo III – Disposizioni sul territorio rurale – della Legge Regionale prevede all'art. 79 che sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, siano consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi mediante piano attuativo, purché espressamente previsti dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica dei comuni.

In via generale nel territorio agricolo, ai sensi dell'art. 75.4 delle Norme RUC, *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, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva.*

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, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

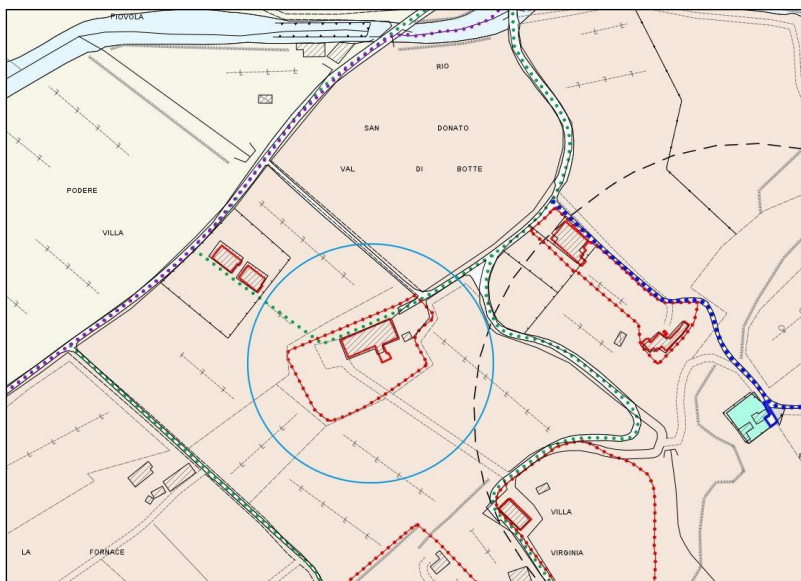
Inoltre Nelle aree disciplinate dal presente articolo, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia o ristrutturazione edilizia ricostruttiva con contestuale cambio di destinazione in residenziale sono realizzabili esclusivamente previa preventiva verifica della sussistenza della capacità edificatoria residua assegnata all'UTOE in cui ricadono gli interventi previsti.

Le modalità per l'individuazione dell'ambito massimo di traslazione del sedime sono descritte al richiamato art. 75.4.

Il Regolamento urbanistico prescrive che gli interventi edilizi con contestuale cambio di destinazione d'uso in residenziale siano realizzabili previa verifica della sussistenza della capacità edificatoria residua assegnata all'UTOE in cui ricadono gli interventi previsti. La capacità edificatoria residua, inizialmente intesa come quantità totale di Superficie utile lorda (Sul) a destinazione residenziale è desunta dal Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del Regolamento urbanistico e viene aggiornata per sottrazione da quella iniziale in base alle quantità richieste per ciascuna UTOE dai singoli interventi edilizi.

L'attuale superficie utile lorda avente destinazione agricola, quantità di cui si richiede il cambio di destinazione in residenziale, risulta essere di 563,90 mq (su una superficie utile lorda totale attuale di 1.460,90 mq)

La Superficie utile lorda (Sul) necessaria ai fini della fattibilità dell'intervento (cambio di destinazione d'uso) risulta disponibile al suo utilizzo ed è stata assegnata all'intervento come da certificazione Comune di Empoli di assegnazione Sul n. 14/2015 e n. 46/2017 per una Superficie totale di 564,00 mq.



Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Nelle zone agricole d'interesse primario e per i manufatti esistenti, sussistono particolari discipline e tutele che comportano maggiori limitazioni alla traslazione del sedime che *non dovrà eccedere il 20% del sedime esistente e dovrà garantire la compatibilità paesaggistica ed ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento.*

In generale l'insediamento sparso nel territorio agricolo, anche di recente realizzazione, rappresenta un elemento di rilevanza nella fisionomia paesistica e percettiva del territorio aperto, e come tale devono essere limitati i casi di sua modifica.

La scelta operata dal vigente Regolamento urbanistico risponde, oltre ogni dubbio interpretativo, alla necessità di impedire uno sviluppo disperso di funzioni non rurali nel territorio agricolo, favorendo invece quello della concentrazione dei volumi, incentivando la struttura aggregata e integrando al suo interno (e non in posizione marginale) le aree di pertinenza.

Qualsiasi proposta di modifica dello stato attuale deve assumere come obiettivo primario la salvaguardia del patrimonio testimoniale agrario, la valorizzazione e conservazione l'unitarietà dell'assetto morfologico-formale e paesaggistico ed in particolare ove il contesto è caratterizzato, da una significativa valenza paesaggistico-ambientale.

L'attuazione del Piano di recupero non prevede la cessione al comune di aree per standards.

Preso atto che nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e parcheggio pubblico e valutato che gli interventi riguarderanno un contesto inserito nell'ambito del territorio aperto, l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68) risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, la quantità non cedute dovranno essere monetizzate. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

Per il Piano di recupero in oggetto sono richieste le seguenti dotazioni (Art. 14.1 Norme):

- a) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:
 - aree a verde 9,00 mq/ab
 - parcheggi 3,00 mq/ab
- b) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:
 - aree per l'istruzione 4,50 mq/ab
 - aree per attrezzature di interesse collettivo 2.00 mq/ab

Totale a) + b) 18,50 mq/ab

In riferimento all'intera Sul a destinazione residenziale di 1433,82 mq avremo

N. Ab. = 47 (1433,82 /30)

- ii. Superficie per opere di urbanizzazione primaria:
 - aree a verde: 430,15 mq
 - parcheggi pubblici: 143,38 mq
- iii. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: 310,66 mq

In riferimento alla sola Sul oggetto di cambio d'uso di 563,00 mq avremo

N. Ab. = 18.79 (563,90/30)

- i. Superficie per opere di urbanizzazione primaria:
 - aree a verde: 169,17 mq
 - parcheggi pubblici: 56,30 mq
- ii. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: 122,18 mq

In tale ipotesi il valore da attribuire alle aree sarà influenzato dalle potenzialità edificatorie delle diverse zone in cui si sarebbe collocata la dotazione, con la necessità di individuare il prezzo di mercato delle aree, su un territorio economicamente simile a quello di applicazione dell'istituto della monetizzazione.

L'ipotesi di dimensionamento massimo consente di stabilire la sostenibilità e la conformità del Piano anche nell'ipotesi di realizzazione con il massimo sfruttamento delle potenzialità edificatorie concesse.

Le verifiche di fattibilità delle condizioni dell'art. 15 del Regolamento urbanistico, riferite alle dotazioni di parcheggio privato da prevedere sono risultate adeguatamente dimostrate relativamente al grado di dettaglio del Piano attuativo.

La relazione storico critica, confermata dalla documentazione di indagine comunale per l'assegnazione del grado di protezione, descrive l'esatto sviluppo temporale delle singole parti del complesso immobiliare.

L'impianto più antico (casa padronale e casa del fattore) risale ai primi anni del 1800 mentre gli altri edifici si sono aggiunti tra gli anni quaranta e gli anni settanta.

In accordo con gli interventi proposti si ritiene coerente una nuova perimetrazione del grado di tutela di cui all'art. 100 del vigente Regolamento urbanistico.

Si ritiene pertanto congruo assegnare alle parti identificate come "Casa padronale" e "Casa del fattore" il grado di protezione 2, non sussistendo peraltro vincoli o salvaguardie sovraordinate.

Per il resto degli edifici, privi di valenza storico testimoniale, se ne propone la loro esclusione dalla salvaguardia dell'art. 100 del vigente Regolamento urbanistico.

Per quanto attiene alla salvaguardia di cui all'art. 103 del vigente Regolamento urbanistico si ritiene che le analisi condotte possano determinare la ripermimetrazione in aumento rispetto all'attuale configurazione.

Resta inteso che è consentita la demolizione di volumi privi di valore storico testimoniale e la loro ricostruzione in aderenza ai corpi di fabbrica da mantenere, preso atto che la ricostruzione non comporta alterazioni degli elementi caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale.

Giudizio di Coerenza

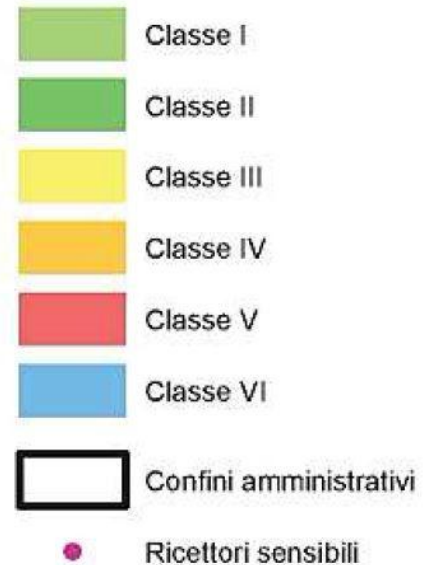
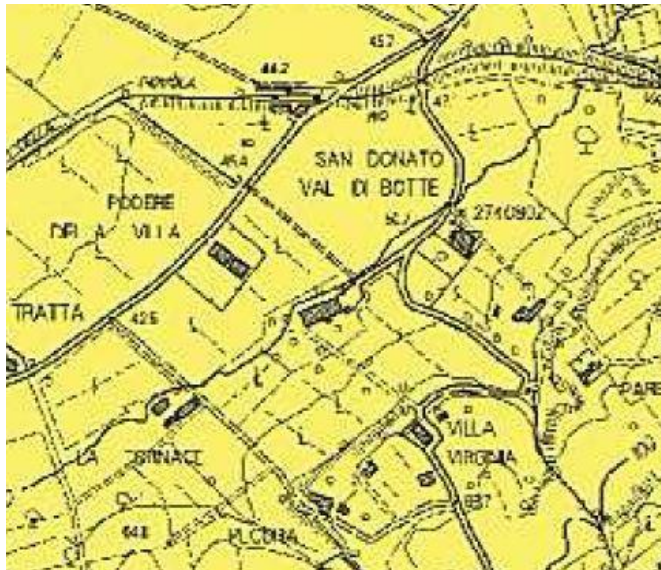
L'azione prevista richiede la modifica locale del vigente Regolamento urbanistico

©	Coerenza condizionata
---	-----------------------

Piano di zonizzazione acustica

Il Piano di Zonizzazione Acustica, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 11/04/2005 e successiva variante approvata con Del. C.C. n. 24 del 09/04/2014, colloca l'area in classe III – "Aree urbane interessate da traffico locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali ed uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali con impiego di macchine operatrici".

In tale zona omogenea, i limiti assoluti di immissione sono i seguenti: 60 dB(A) Leq diurno; 50 dB(A) Leq notturno.



Estratto PCCA

Giudizio di Coerenza

La zona III è compatibile con la destinazione finale degli immobili e non sussiste la necessità di apportare alcuna modifica al PCCA



7. Territorio urbanizzato e Consumo di Suolo

Fermo restando la necessità, nei tempi massimi concessi dalla L.R. n. 65/2014, di procedere alla individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'Art. 4 della stessa Legge, si specifica che ai fini della formazione e valutazione del piano di recupero in oggetto, si applicherà l'Art. 224 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato", e pertanto dalla carta dello Statuto dei Luoghi del Piano strutturale comunale vigente risulta che la proposta di Piano di recupero in oggetto è localizzato al di fuori del territorio urbanizzato, in quanto rientra nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola, così come rientra nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola di individuazione provinciale (Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con Deliberazione del consiglio provinciale n. 1 del 10/01/2013).

La proposta di Piano di recupero in oggetto non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, in quanto l'intervento proposto riguarda manufatti edilizi legittimamente realizzati, è effettuato a parità della SUL esistente e con un minor impegno di superficie coperta finale, rispetto a quella esistente e si esplica sul resede dell'edificio attuale.

Non risulta pertanto necessaria l'attivazione della Conferenza di copianificazione in quanto la proposta non genera nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato e non riguarda la previsione di grandi strutture di vendita.

Il territorio comunale è già fortemente urbanizzato e i dati desunti dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale riferiti al 2015¹ danno un valore di suolo consumato pari al 18,56% dell'intero territorio.

Il dato percentuale è superiore sia alla media regionale (7,03%) alla media della Provincia di Firenze (8,24%) che alla media nazionale (7,60%).

Attualmente il vigente Regolamento urbanistico non prevede verifiche rispetto all'impegno di suolo naturale/agricolo o riconvertito se proveniente da demolizioni di edifici.

¹ ISPRA, Consumo di Suolo dinamiche territoriali e servizi ecosistemici , Edizione 2016

Gli interventi previsti dalla variante non producono consumo di nuovo suolo agricolo; la riduzione delle superfici coperte e la risistemazione del sedime di pertinenza degli edifici consente di recuperare superfici permeabili

Giudizio di Coerenza

▲ Coerente

8. Valutazione della coerenza interna

L'analisi di coerenza interna è finalizzata a verificare se ognuna delle azioni previste è coerente rispetto a tutti gli obiettivi oppure viceversa contrasta uno o più obiettivi.

La verifica stabilisce inoltre una gerarchia tra gli obiettivi

Analogamente alla verifica di coerenza esterna si adotta una matrice di giudizio.

Schema del giudizio qualitativo di coerenza

▲ Coerente ◀▶ Indifferente ▼ Non coerente

Il termine "indifferente" indica che le azioni previste non hanno una relazione reciprocamente diretta, senza per questo essersene in contrasto, potenzialmente inibitoria o svilente.

Laddove risulti non coerente implica l'assunzione di misure correttive o di compensazione da inserire direttamente nelle prescrizioni (o norme di attuazione) della variante per la trasformazione o direttive per i piani attuativi.

Obiettivi	n	Azioni	
recupero e riqualificazione di parti di territorio interessate da elementi naturali e antropici di degrado e delle aree ad esso limitrofe	1	Consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente senza nuovi impegni di suolo	(A1)
conservazione e valorizzazione della pertinenza mantenendo inalterata la sua consistenza e perimetro	2	Ridisegnare uno spazio comune di resede senza frazionamenti restituire la percorribilità al resede esterno, riqualificandolo con elementi congrui alle tipologie edilizie.	(A2)
recupero e riqualificazione di parti non storicizzate e prive di valore storico testimoniale ed architettonico, fermo restando la salvaguardia e l'autenticità degli elementi costitutivi da tutelare e, nei principi della conservazione e del restauro, senza produrre sensibili alterazioni all'individualità tipologica all'organismo costruttivo	3	migliorare i requisiti igienici sanitari delle unità già destinate a residenza; inserire adeguati collegamenti orizzontali e verticali e raggiungimento degli standards minimi di adattabilità degli alloggi; adeguare le formetrie esterne per il miglioramento degli standard igienico/sanitari e il soddisfacimento del rapporto aereo/illuminante; eliminare le superfetazioni edilizie non congrue con il costruito storicizzato e compattare la volumetria riducendo la superficie coperta;	(A3)
promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente, senza incrementi di superfici utili lorde e coperte	4	Prescrizione RUC sul contenimento delle Superfici utili lorde Art. 75.4	(A4)
contenere l'attività meramente orientate alla valorizzazione immobiliare riducendo la possibilità di frammentazione in unità residenziali e cambio d'uso di edifici ex rurali	5	Prescrizione RUC sul contenimento delle unità immobiliari derivabili per frazionamento Art. 75.4	(A5)
evitare tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni urbane destinate a residenza.	6	Prescrizioni generali RUC sul patrimonio edilizio rurale esistente con valenza storico testimoniale	(A6)

Obiettivi della variante	Azioni					
	A1	A2	A3	A4	A5	A6
recupero e riqualificazione di parti di territorio interessate da elementi naturali e antropici di degrado e delle aree ad esso limitrofe	▲	▲	▲	▲	▲	▲
conservazione e valorizzazione della pertinenza mantenendo inalterata la sua consistenza e perimetro	◄►	▲	▲	◄►	◄►	▲
recupero e riqualificazione di parti non storicizzate e prive di valore storico testimoniale ed architettonico, fermo restando la salvaguardia e l'autenticità degli elementi costitutivi da tutelare e, nei principi della conservazione e del restauro, senza produrre sensibili alterazioni all'individualità tipologica all'organismo costruttivo	▲	◄►	▲	▲	▲	▲
promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente, senza incrementi di superfici utili lorde e coperte	▲	▲	▲	▲	▲	▲
contenere l'attività meramente orientate alla valorizzazione immobiliare riducendo la possibilità di frammentazione in unità residenziali e cambio d'uso di edifici ex rurali	▲	◄►	◄►	◄►	▲	▲
evitare tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni urbane destinate a residenza.	▲	◄►	◄►	◄►	◄►	◄►

Nessuna azione è potenzialmente in contrasto con le altre oppure che non sussistono relazioni dirette fra di loro.

9. Azioni sulla documentazione del Regolamento urbanistico

La dimensione delle modifiche richieste dalla variante investe esclusivamente la documentazione vigente del Regolamento urbanistico.

Nello specifico:

	REGOLAMENTO URBANISTICO	Azione
A.	Schede norma per le aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato.	Introduzione della Nuova Scheda norma attinente al Piano di recupero
B.	Tav. 1. n per n=1...45 "Usi del suolo e modalità d'intervento" 1:2.000 Come meglio specificato nella tabella seguente	introduzione del comparto soggetto obbligatoriamente a PUA Rimodulazione del grado di protezione degli immobili compresi nel comparto

Non sono necessarie altre modifiche alla strumentazione urbanistica e di settore vigente.

10. Documentazione che viene allegata alla delibera di adozione e validazione del RDP

1. DOCUMENTAZIONE REDATTA E/O COMPILATA A CURA DAL SERVIZIO URBANISTICA DEL SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DEL COMUNE DI EMPOLI:

ALLEGATO A che si compone dei seguenti documenti:

ALL. A.1	RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE
ALL. A.2.1	ESTRATTI TAVOLA N. 27 "USI DEL SUOLO E MODALITÀ D'INTERVENTO" VIGENTE - MODIFICATO
ALL. A.2.2	TAVOLA N. 27 "USI DEL SUOLO E MODALITÀ D'INTERVENTO" 1:2.000 - MODIFICATO
ALL. A.2.3	SCHEDA NORMA 13.2
ALL. A.2.4	RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA DEL PIANO DI RECUPERO

2. DOCUMENTAZIONE REDATTA DAL GARANTE DELLA DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

ALLEGATO I: RAPPORTO DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE ai sensi dell'art. 37 comma 2 della L. R. n. 65/2014.

3. DOCUMENTAZIONE INERENTE IL PIANO DI RECUPERO REDATTA DAI TECNICI INCARICATI

ALLEGATO C che si compone dei seguenti documenti:

- 1) Relazione generale
- 2) Relazione Storica
- 3) Relazione Verifiche art. 5ter del vigente Regolamento urbanistico
- 4) Relazione descrizione vincoli
- 5) Norme tecniche di attuazione
- 6) Dichiarazione L.13/89
- 7) Elaborati grafici progettuali:
 - TAV 01 – inquadramento
 - TAV 02 - documentazione fotografica contesto
 - TAV 03 - Stato Attuale Planimetria
 - TAV 04 - Stato Attuale Piante
 - TAV 05 - Stato Attuale Prospetti e Sezioni
 - TAV 06 - Stato Attuale SUL
 - TAV 07 - Schema generale degli interventi
 - TAV 08 - Stato di Progetto Planimetria
 - TAV 09 - Stato di Progetto Piante
 - TAV 10 - Stato di Progetto Prospetti e Sezioni
 - TAV 11 - Stato di Progetto SUL e Verifica
 - TAV 12 - Verifiche urbanistiche
 - TAV 13 - Schema smaltimento reflui
 - TAV 14 - Stato Sovrapposto Piante
 - TAV 15 - Stato Sovrapposto Prospetti e Sezioni
- 8) Relazione tecnica e dichiarazione di conformità ai sensi della L. 13/1989, D.M. 236/89, D.P.R. 503/96, D.P.G.R. 29/07/2009 n.41/R

- 9) Disciplinari e pareri preventivi enti gestori:
- e-distribuzione parere E-DIS-26/04/2017-0257724 (energia elettrica)
 - Acque Spa, parere rete idropotabile Prot. 0075255/17 del 12/06/2017
 - Acque Spa, parere rete fognature Prot. 0075255/17 del 12/06/2017
 - Acque Spa, Nulla Osta Preventivo rete fognaria 08/01/2015 prot. 795/2015
 - Toscana Energia, parere per la rete gas Prot. 4856 del 02/03/2017
 - TIM, parere per la rete telefonica PNL 062557 del 19/01/2017, verbale sopralluogo del 02/10/2017
- 10) Relazione di fattibilità geologica, sismica e idraulica
- 11) Schema di Convenzione

11. Adempimenti per l'adozione

L'adozione della Variante avviene contestualmente a quella del Piano attuativo ai sensi dell'art.107 co. 3 della LR n.65/2014 e secondo la procedura stabilita all'art. 19 della stessa Legge.

La Variante e il Piano Attuativo sono stati adottati con delibera del Consiglio Comunale.

La variante al RU ed il Piano Attuativo adottati sono depositati presso la sede del Comune, in libera visione, per sessanta giorni consecutivi dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana

Nel termine perentorio di sessanta giorni dal deposito chiunque può prenderne visione e presentare eventuali osservazioni

Decorso i tempi di deposito l'Amministrazione Comunale, esaminate le osservazioni pervenute, provvede all'approvazione della Variante al RU e del Piano Attuativo con delibera del Consiglio Comunale.

Il provvedimento di approvazione contiene il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle conseguenti determinazioni adottate

Lo strumento approvato è trasmesso:

- alla Regione Toscana Dipartimento delle Politiche Ambientali e Territoriali Area Pianificazione del Territorio
- alla Città Metropolitana di Firenze
- all'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa

L'avviso di approvazione della Variante è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) trascorsi quindici giorni dalla trasmissione di cui al punto precedente.

La Variante al Regolamento Urbanistico e il Piano Attuativo sono efficaci decorsi trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT.

Empoli, 27/11/2017

Il Responsabile del Procedimento