



Comune di Empoli

Settore III Politiche Territoriali
Servizio Urbanistica

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

AREE PRODUTTIVE
VARIANTE AL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO E
VARIANTE DI MINIMA ENTITA' AL PIANO STRUTTURALE

RELAZIONE INTEGRATIVA PS/RUC

Sindaco: **Brenda Barnini**

*Assessore all'Urbanistica- Edilizia privata –
Lavori Pubblici :* **Franco Mori**

Dirigente del Settore: **Paolo Pinarelli**

Garante della comunicazione: **Romina Falaschi**

Settore III - Politiche Territoriali

Andrea Bonatti

Chiara Lotti

Romina Falaschi

Francesca Tomazzoni

Aspetti ambientali

Andrea Bonatti

Hanno collaborato:

(Stage Formativo C.d.L PCTP)

Ilaria Giusti

Gennaro Capuano

Contributi di settore

Settore Edilizia Privata:

Paola Corsinovi

Settore Lavori Pubblici: **Stefano Mancini,**

Contributi intersettoriali

Settore Espropri e patrimonio

Settore Ambiente

Consulenti

Aspetti idrologici - Idraulici

Aspetti geologici

*Sistema Informativo Territoriale ed
Aspetti Informatici*

1.	CONSIDERAZIONI GENERALI	6
2.	AZIONI DELLA VARIANTE	13
2.1.	Gli ambiti consolidati	13
2.2.	Ambiti di nuova istituzione/ampliamento/ridestinazione	15
2.3.	Lo spazio pubblico	16
3.	DIMENSIONAMENTO	19
3.1.	Analisi del dimensionamento residenziale previsto dal Piano Strutturale	19
3.2.	Il dimensionamento della funzione turistico ricettiva	19
3.3.	Il dimensionamento della funzione industriale ed artigianale	20
3.4.	Il dimensionamento della funzione direzionale e di servizio	23
3.5.	Il dimensionamento della funzione commerciale al dettaglio (medie strutture di vendita)	24
3.6.	Il dimensionamento della funzione commerciale al dettaglio (grandi strutture di vendita)	25
3.7.	Il dimensionamento della funzione commercio all'ingrosso e depositi	25
3.8.	Il dimensionamento della funzione agricola.	26
3.9.	Quadro riassuntivo - Dimensionamento generale per funzione	26
4.	ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	26
4.1.	Elaborati allegati al Piano Strutturale che subiscono una modifica:	26
4.1.1.	Modifica del perimetro del territorio urbanizzato	26
4.2.	Elaborati allegati al Regolamento urbanistico che subiscono una modifica:	40
4.2.1.	Modifiche alle Schede norma	41
4.2.2.	Modifiche alle norme del Regolamento urbanistico	43
5.	STUDI CORRELATI	50
5.1.	Piano delle funzioni	50
5.2.	Analisi strategica della sosta	53
5.1.	Studi idraulici	54
5.2.	Variante al Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA)	54
6.	INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI È RICHIESTO UN CONTRIBUTO TECNICO	56
7.	INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, NECESSARI ALL'APPROVAZIONE	57
8.	PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART.17 COMMA 3 LETTERA E)	58
8.1.	Individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione	Errore. Il segnalibro non è definito.

BOZZA

1. CONSIDERAZIONI GENERALI

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).

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 attuativo.

La pianificazione pone come obiettivo prioritario la definizione di una struttura coerente di localizzazioni e funzioni che sia in grado di rispondere alle esigenze di carattere economico, sociale ed ambientale.

L'attenzione da sempre riservata dalla pianificazione comunale al sistema della produzione trae la sua motivazione dalla presa d'atto della realtà industriale ed artigianale empolesse.

Nel contesto provinciale fiorentino l'area empolesse si è da sempre connotata di una spiccata autonomia e si è caratterizzata sia come distretto industriale che come area di industrializzazione diffusa capace di permanenza e di diversificazione produttiva nel tempo.

Tuttavia la crisi che investe questo sistema pone nuove domande che richiedono un intervento all'Amministrazione pubblica.

L'evoluzione delle attività economiche in espansione sembra confermare un ruolo crescente dei servizi alla produzione e si tratta per il futuro di favorirne il loro consolidamento e il loro sviluppo.

Il settore terziario, come ormai restituito da tutta la prassi urbanistica, rappresenta un insieme di funzioni che si pongono in senso trasversale rispetto alle zone a destinazione urbanistica definita; esso comprende attività che vanno da quelle direzionali e professionali, a quelle dell'artigianato di servizio, anche di tipo non produttivo, fino ad alcune attività di tipo commerciale come pubblici esercizi o attrezzature scolastiche private.

La possibilità di insediare queste attività dipende dalla loro sostenibilità ed interdipendenza con gli ambiti urbanistici e non sono pertanto localizzabili o configurabili con un'unica zona.

L'entrata in vigore di un nuovo Regolamento urbanistico, dopo una fase iniziale interpretativa e applicativa a cui si somma l'entrata in vigore di un successivo ambito legislativo di riferimento (L.R. n. 65/2014 e Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico), ha imposto all'Amministrazione comunale una riflessione sugli ambiti produttivi localizzati nel suo territorio.

A questi si associano i cambiamenti riguardanti il mercato economico e del lavoro che richiedono politiche territoriali di sviluppo economico diversificato, sia attraverso il consolidamento del sistema produttivo esistente, tipicamente artigianale e manifatturiero, che il potenziamento di insediamenti a tecnologia avanzata (la così detta new-economy) basata su produzioni ad alto contenuto tecnologico ma a basso impatto ambientale.

L'Amministrazione ha pertanto ritenuto necessario intraprendere una serie di interventi finalizzati a rispondere alle problematiche evidenziate anche dagli attori locali, per il rafforzamento della competitività delle aree industriali ed artigianali del territorio e per la conseguente riorganizzazione di questi ambiti concentrandosi soprattutto sui punti di "debolezza" che richiedono un intervento, quali:

- la selezione delle funzioni insediabili nelle aree produttive per rispondere, anche attraverso la pianificazione, ai bisogni espressi dalle mutate condizioni del mercato e sociali;
- la necessità espressa da alcune imprese di nuove aree per il loro futuro sviluppo;
- l'incremento delle dotazioni di servizi alle imprese.

La particolare dimensione che assume questa azione e l'indubbio rapporto di interdipendenza tra bisogni sociali (mercato del lavoro) ed economici dell'impresa, pone la presente azione amministrativa come un'occasione per un processo partecipativo sugli interessi di sviluppo sociale ed economico del territorio.

La consapevolezza di operare in una fase di profonde trasformazioni richiede un ri-disegno della disciplina del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico, in materia di "aree per la produzione", finalizzato a favorire l'innovazione dell'offerta, in termini di tipologie insediative e funzioni, che di degli spazi offerti.

L'insediamento di funzioni con contenuti innovativi e tecnologici a basso impatto ambientale, oltre che allinearsi con le esigenze della "nuova economia" trova un terreno di incontro con il crescente desiderio dei giovani di scelte di lavoro orientate agli ambiti innovativi e con contenuti tecnologici "moderni", in grado di innescare un processo condiviso in partenza sul piano dei bisogni di coloro che desiderano acquisire una formazione professionale maggiormente rispondente ai cambiamenti in atto.

L'azione proposta è orientata alla creazione dei presupposti pianificatori che consentano lo sviluppo policentrico di aree per l'insediamento di attività di produzione e servizi ad elevato grado di innovazione e a basso impatto ambientale.

Lo strumento scelto dall'Amministrazione comunale sarà quello della variante parziale agli strumenti di pianificazione territoriale e di pianificazione urbanistica vigenti (Piano strutturale e Regolamento urbanistico) ai sensi dell'19 e succ. della L.R. 65/2014; preso atto dell'art. 222, Disposizioni transitorie generali della L.R. n. 65/2014 che dispone: *Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25.*

La proposta di variante sostiene strategie di riqualificazione e riorganizzazione formale e funzionale dei tessuti edilizi al fine di scongiurare effetti di promiscuità e di ridurre i fattori di criticità funzionale ed ambientale attualmente carente in quest'ambito.

Le azioni previste dalla proposta di variante contribuiscono anche agli obiettivi di recupero, riqualificazione e riordino degli insediamenti produttivi.

La variante risulta ammissibile ai sensi degli artt. Art. 222 - Disposizioni transitorie generali, comma 1 e 228 - Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati, comma 2 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

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 della variante, si applicherà l'Art. 224 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato".

La proposta di variante riguarda sostanzialmente:

1. gli ambiti produttivi consolidati già previsti dal Piano strutturale all'interno del perimetro urbano o di previsione del Regolamento urbanistico vigente (territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 L.R. n. 65/2014);
2. l'istituzione di nuove aree produttive nel territorio aperto del Piano strutturale (territorio non urbanizzato ai sensi dell'art. 224 L.R. n. 65/2014), in aggiunta ad aree industriali ed artigianali esistenti.

La procedura per l'adozione della variante sarà pertanto quella di cui all'artt. 19 e succ. della L.R. 65/2014, fermo restando la necessità di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014

La previsione di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, comporterà l'attivazione della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014, pur non riguardando la previsione di grandi strutture di vendita.

La Giunta Comunale, con la deliberazione n. 104 del 06/07/2016, ha avviato il procedimento con l'intento di raccogliere i contributi di tutti i soggetti e le manifestazioni di interesse delle associazioni di categoria e dei singoli cittadini, 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

A seguito della pubblicazione dell'avvio del procedimento sono stati raccolti i seguenti contributi

Da associazioni di categoria, imprese o privati cittadini

Nominativo	Zona di valutazione	Prot.	Data	Sintesi contributo
GRUPPO SESA - CABEL HOLDING - ING CASINI TECNICO	VIA PIOVOLA	42652	07/07/2016	Richiesta di ampliamento delle attività esistenti con necessità di nuovo impegno di suolo di sensibile estensione
ditta ZIGNAGO VETRO S.P.A. di PREGLIASCO SERGIO	TERRAFINO	44387	13/07/2016	Richiesta di ampliamento delle attività esistenti con necessità di nuovo impegno di suolo di ridotta dimensione
Ing. Emilio Cioni per Coppolaro Immobiliare SPA	TERRAFINO	44654	14/07/2016	Riproposizione di un comparto produttivo presente nel primo Regolamento urbanistico e non riconfermato, per mancanza di interesse, nel secondo Regolamento urbanistico.
Ing. Mazzantini per sigg. Checcucci	SANTA MARIA	44664	14/07/2016	Riproposizione di un comparto residenziale presente nel primo Regolamento urbanistico e non riconfermato, per mancanza di interesse, nel secondo Regolamento urbanistico.
Arch. Antonio Matteo Cinquini per #EMPOLIFAIMPRESA	VARIE		14/07/2016	Contributo avanzato da associazioni di categoria contenete varie richieste e proposte
LAPI GELATINE SPA	VIA LUCCHESE	46878	25/07/2016	Richiesta di ampliamento delle attività esistenti con necessità di nuovo impegno di suolo di modesta dimensione
PUCETTI DANIELA	VIA PIOVOLA	48565	02/08/2016	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola a residenziale
Vibrocemento ILCA srl	TERRAFINO	49197	04/08/2016	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
Lastrucci Licia per residenti di via delle Murina	CENTRO STORICO	50945	13/08/2016	Richiesta di modifica normativa per ammettere la destinazione residenziale ai piani terreni del centro storico di Empoli
geom FONTANELLI per SOC MOLINO Ponte a Elsa srl	PONTE A ELSA	54266	06/09/2016	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola a industriale ed artigianale
CORRADINI ARDUINO	TERRAFINO	54776	08/09/2016	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili nelle zone produttive
arch. Diricatti per Casalini - Ambiente 2000 srl	TERRAFINO	55412	12/09/2016	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
arch. Diricatti per Fulignati Maurizio	TERRAFINO	55414	12/09/2016	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
arch. Diricatti per Nesti - ECFM srl	TERRAFINO	55415	12/09/2016	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
arch. Diricatti per Corti - ditta Corti Silvano	TERRAFINO	55416	12/09/2016	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo

G. Fulignati/Bensi per SCOTTI VEICOLI INDUSTRIALI	TERRAFINO	55488	12/09/2016	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
arch. Bedini per TAVERNI GIULIANO - NOLCAR srl	TERRAFINO	55542	13/09/2016	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola a commerciale e direzionale
Mauro, Luigi, Guido e Roberto Pozzolini, per MOVITER srl	LE CASE	57028	19/09/2016	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola per la costituzione di un comparto di recupero di aree degradate
Maltinti Renzo e Maria Curie	CARRAIA	57037	19/09/2016	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola ad artigianale commerciale e direzionale
Mario Vittorio Frese -PKE srl	LE CASE	57040	19/09/2016	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola per la costituzione di un comparto di recupero di aree degradate
Ciaponi Morena e Griner Paolo per CAT srl	TERRAFINO	55518	12/09/2016	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
Bagnoli Massimiliano	VILLANOVA	57549	20/09/16	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola a commercio all'ingrosso e depositi e contestuale richiesta di ampliamento
Anna Rossetti leg rapp. di Immobiliare Mazzantini sas	TERRAFINO	57414	20/09/16	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
Pozzolini Daniela e Pozzolini Elena	LE CASE	57629	20/09/16	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola per la costituzione di un comparto di recupero di aree degradate
Pozzolini Daniela per ARCADIA imm. E Tinti Giovanni	LE CASE	57632	20/09/16	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola per la costituzione di un comparto di recupero di aree degradate
Peragnoli Carlo Alberto per SIE	PONTORME/ TOSCOROMAGNOLA	58141	24/09/2016	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da parcheggio pubblico ad area per esposizione a cielo libero con contestuale a cessione di area da destinarsi a verde pubblico
Marco Bettini e Lara Tozzi per proprietà EX SVE	LE CASE	58297	24/09/2016	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola per la costituzione di un comparto di recupero di aree degradate
Giannoni Luca	PONTE AD ELSA	60202	03/10/16	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola ad area per attrezzature sportive
Piero Mennuti per MENNUTI GROUP	MARCIGNANA	601605	03/10/16	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola già edificata ad area commerciale e direzionale
LUCA SANI amm. Delegato soc ILIOPESCA srl	VIA LUCCHESE	61825	10/10/16	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola già edificata ad area artigianale commerciale e direzionale
SABATINI EMANUELE legale rapp. soc SAGRE S.N.C.	PONTORME (Toscoromagnola)	63564	14/10/16	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola già edificata ad area ricettiva e servizi

società "ETRURIA IN" srl. - METALCARTA srl	MOLIN NUOVO	70199	10/11/16	Richiesta di ampliamento delle attività esistenti con necessità di nuovo impegno di suolo di modesta dimensione
S.C.COSTRUZIONI MECCANICHE srl	TERRAFINO	72879	21/11/16	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola già edificata ad area artigianale
Andrea Guarducci presidente di ENEGAN spa	TERRAFINO	5902	26/01/17	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
Gonnelli Lisetta in qualità di legale rappresentante della ditta "Bagnoli Decora S.a.s	TERRAFINO	7316	28/01/17	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
NICCOLAI MUGNAINI Francesco in qualità di legale rappresentante della "Immobiliare Londra S.r.l."	TERRAFINO	7316	28/01/17	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
BAGNOLI Loriano in qualità di legale rappresentante della "Sammontana S.p.a"	PONTORME	16558	14/03/17	Richiesta di modifica normativa specifica su aspetti tecnici (distanze, indici di permeabilità e volumi tecnici)

Tutte le richieste sono state valutate e alcune di esse, ritenute coerenti con gli obiettivi e finalità della variante, si sono concretizzate in azioni.

Sono inoltre pervenuti i seguenti contributi da parte di enti territoriali:

Ente	Prot.	Data	Sintesi contributo
REGIONE TOSCANA SETTORE AMBIENET ED ENERGIA	55756	13/09/2016	Direttive e prescrizioni per la formazione della variante nel campo di competenza
REGIONE TOSCANA SETTORE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO STRATEGICHE E CAVE	55756	13/09/2016	Direttive e prescrizioni per la formazione della variante riferite ai potenziali sviluppi della rete ferroviaria interessante il comune
REGIONE TOSCANA SETTORE PROGRAMMAZIONE VIABILITA' DI INTERESSE REGIONALE	55756	13/09/2016	Direttive e prescrizioni per la formazione della variante riferite ai potenziali sviluppi della rete viaria regionale interessante il comune
AUSL TOSCANA CENTRO	52506	25/08/2016	Richiesta di chiarimenti e contributi per la formazione della variante
MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato	53634	01/09/2016	Contributo tecnico di specifica competenza archeologica e specifiche sulle misure di salvaguardia
AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO	53581	01/09/2016	Contributo tecnico

Per le azioni previste risulta necessario sottoporre il progetto di variante urbanistica alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente, della significatività degli effetti ambientali.

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

In particolare dovranno essere indagati, anche in riferimento ai maggiori carichi urbanistici ed insediativi:

- le variazioni nelle destinazioni d'uso dei terreni valutandone il consumo di territorio;
- lo scenario del fabbisogno idrico e di depurazione;

- lo scenario del fabbisogno energetico (elettrico e gas);
- lo scenario sulla produzione di rifiuti;
- lo scenario sull'accessibilità verso l'interno verso l'esterno;
- lo scenario sull'accessibilità ai servizi;
- i caratteri del paesaggio e le relazioni visuali;

Per quanto riguarda l'assetto progettuale saranno contenuti della variante al RU:

- la definizione degli obiettivi strategici dell'intervento;
- la definizione degli interventi ammessi;
- l'individuazione degli ambiti localizzativi degli interventi ammessi;
- il dimensionamento in ragione delle condizioni derivanti dal quadro conoscitivo di riferimento e dalle indagini di approfondimento elencate sopra;
- i termini della riqualificazione e del ridisegno del paesaggio;
- i caratteri della qualità architettonica;
- i caratteri della qualità degli spazi aperti;
- le condizioni di tutela ambientale per il contenimento dei carichi ambientali, la difesa delle aree di valore ambientale e paesistico, la ricerca dell'equilibrio idrogeologico, l'uso di innovazioni tecnologiche per il minor impatto ambientale;
- le misure e soluzioni tecnologiche da adottare per il contenimento dei consumi idrici, energetici, delle emissioni in atmosfera e per la gestione del ciclo dei rifiuti.

Valutata la dimensione della variante si è ritenuto di procedere verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, prevista dall'art. 12 del D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e dall'Art. 22 della legge Regione Toscana n. 10 del 12 febbraio 2010.

Nel rispetto delle procedure di valutazione di piani e programmi è stato pertanto predisposto il Documento Preliminare.

Il documento illustra il piano o programma (la variante urbanistica) e contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente.

Ai sensi dell'Art. 7 della L.R. n. 10/2010 il procedimento per la VAS è ricompreso all'interno di quello previsto per l'elaborazione, l'adozione, l'approvazione di piani e programmi.

La VAS è avviata contemporaneamente all'avvio del procedimento di formazione del piano o programma e deve concludersi anteriormente alla sua approvazione.

Il procedimento di VAS si intende avviato alla data in cui l'autorità procedente o il proponente trasmette all'autorità competente il Documento preliminare.

L'elaborazione della variante, partendo dal quadro conoscitivo, ha individuando le seguenti principali la necessità:

1) in generale

La strumentazione urbanistica comunale vigente è stata redatta in regime della Legge Regionale Toscana n. 1/2005.

Rispetto al quadro di riferimento normativo e gli strumenti normativamente sovraordinati, vigenti all'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".

i cui indirizzi, disciplina e prescrizioni, possono avere effetti diretti sugli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché sulla gestione ed attuazione degli stessi, relativamente allo specifico ambito territoriale del Comune di Empoli.

2) a livello di Piano Strutturale:

Il dimensionamento riferito ad alcune categorie funzionali risulta disomogeneo nelle definizioni carente o sottostimato a causa della mancanza di una normativa di riferimento delle dimensioni massime sostenibili per l'elaborazione dei piani strutturali, in particolare:

- a) nell'elencazione delle categorie funzionali ora stabilite all'articolo 99, comma 1 della l.r. 65/2014;
- b) nell'unità di misura della funzione turistico-ricettiva, che deve essere espressa in SUL;
- c) nel dimensionamento delle categorie funzionali industriale e artigianale, commerciale al dettaglio, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio e commerciale all'ingrosso e depositi;

Alcune azioni intraprese dalla variante richiedono nuovi impegni di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

Pertanto dovrà essere modificata la tavola 3.3 del Piano strutturale "Carta dello statuto dei luoghi" modificando il perimetro del territorio aperto.

3) a livello di Regolamento Urbanistico:

- la revisione della disciplina delle aree produttive attraverso una specifica rilettura degli ambiti del tessuto urbano consolidato, analizzando le previsioni della variante tenendo in considerazione quanto già realizzato negli ambiti produttivi negli ultimi anni;
- la valutazione delle previsioni che richiedono nuovo consumo di suolo inedificato;
- la modifica di alcuni ambiti produttivi preso atto del completamento di comparti edificatori soggetti a piano attuativo convenzionato e la relativa cessione al comune delle dotazioni pubbliche e la loro classificazione in zone di saturazione edilizia;
- la verifica dei fabbisogni in termini di dotazione necessari per la sostenibilità delle nuove categorie funzionali ammesse;
- la redazione di un piano delle funzioni per le aree produttive che consenta la gestione e controllo degli interventi edilizi e i cambi di destinazione d'uso.

4) a livello di Piani settoriali:

- La necessità di una revisione del Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) per le azioni conseguenti alle previsioni contenute nella variante .

Si è pertanto ritenuto opportuno una rivisitazione del secondo Regolamento Urbanistico con esclusivo riferimento alle aree produttive che, pur mantenendo inalterate la sua struttura complessiva in attesa della prossima completa revisione della strumentazione urbanistica comunale, consentisse il superamento delle criticità sopra evidenziate.

In estrema sintesi l'Amministrazione comunale ha inteso dare corso alla procedura per la formazione della proposta di variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico, riconoscendo un interesse pubblico nella proposta e per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. *Promuovere e sostenere il sistema economico locale e territoriale con l'introduzione di funzioni qualificate e dotare la città di funzioni che rafforzino il ruolo di Empoli all'interno dell'area Empolese Valdelsa*
2. *Riorganizzazione delle aree produttive attraverso l'incremento qualitativo della dotazione di servizi*
3. *Consentire lo sviluppo e l'espansione delle attività presenti sul territorio empolese che forniscono buoni livelli di occupazione e qualità nei servizi e innovazione tecnologica*
4. *Assicurare un corretto sviluppo urbanistico delle aree produttive specie se in diretta continuità con il centro abitato, per quelle disperse nel territorio aperto o nelle aree libere "di bordo" degli insediamenti.*
5. *Rimodulazione dell'efficienza degli spazi pubblici e riqualificazione della viabilità nelle aree produttive*

6. Contenimento delle risorse idriche ed energetiche e incentivazione al ricorso a fonti rinnovabili

In base agli obiettivi prefigurati sono state intraprese le seguenti azioni:

2. AZIONI DELLA VARIANTE

La variante prevede:

1. azioni sugli ambiti consolidati già previsti nella strumentazione urbanistica comunale vigente;
2. l'istituzione di nuove aree per insediamenti produttivi in aggiunta o in ampliamento di quelli esistenti;
3. la ri-destinazione di insediamenti produttivi esistenti posti in ambiti non coerenti con i limiti del territorio urbanizzato

2.1. Gli ambiti consolidati

Si è proceduto alla verifica del grado di compatibilità fra le singole funzioni/attività attive od attivabili, in relazione alle caratteristiche del tessuto urbano esistente nelle singole aree di studio.

Nello specifico e con riferimento agli ambiti urbanistici del vigente Regolamento urbanistico:

- Ambito della produzione promiscua di Carraia
- Ambito della produzione promiscua di Pontorme
- Ambito della produzione compatta del Terrafino

Accanto agli effetti semplificativi sulla disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso, l'individuazione e la modulazione delle funzioni permette la programmazione di azioni di riqualificazione, specie nelle zone di confine tra le aree produttive e quelle residenziali

Oltre ad offrire occasioni per l'insediamento di nuove attività, questo strumento permette di razionalizzare la localizzazione di specifiche funzioni e di prevedere quella ad esse complementari.

L'ammissibilità di insediamento di una funzione o il cambio di destinazione d'uso è stata valutata, oltre che delle scelte strategiche dell'amministrazione e delle normative di settore, in relazione:

- ai caratteri tipologici degli edifici e alla morfologia del tessuto edilizio esistente consolidato o previsto da piani attuativi approvati;
- alle dotazioni di parcheggi pubblici;
- alla potenziale possibilità di sostenere i carichi urbanistici indotti (dotazioni di parcheggi privati e altri spazi di servizio e di pertinenza);
- al grado di accessibilità e alle dotazioni di servizi complementari esistenti o previsti;
- alla condizioni di compatibilità dell'attività insediabile con le altre attività esistenti, con particolare riferimento agli effetti (diretti e cumulativi) sull'ambiente, sulla salute e sulla sicurezza.

Tale azione ha riguardato prioritariamente gli ambiti produttivi consolidati.

Per quanto possibile la riqualificazione di queste aree potrà essere sostenuta dall'integrazione delle diverse funzioni introdotte privilegiando la città compatta e multifunzionale individuando un *mix* funzionale compatibile che consenta di mantenere, nel tempo, il più possibile costante la presenza attiva della popolazione e con un'offerta diffusa ed integrata.

Essendo ambiti consolidati, eredità di precedenti pianificazioni, i margini di azione sono inevitabilmente ristretti.

Per tutti gli ambiti consolidati e saturi le criticità più evidenti sono rappresentate dall'accessibilità e dalla mobilità legate alla localizzazione dei sistemi della produzione e del commercio.

Altro tema affrontato è stato quello della qualità insediativa caratterizzata da un elevato grado di saturazione dell'edificato e delle superfici impermeabilizzate e dove gli spazi liberi da costruzioni sono spesso utilizzati come depositi a cielo libero di merci.

La variante introduce nuove opportunità per estendere l'offerta funzionale affinché gli ambiti produttivi ospitino anche funzioni e attrezzature complementari per migliorare le condizioni di vita offerte e al fine di caratterizzare un utilizzo continuo delle dotazioni di servizi nei diversi giorni e nelle diverse ore del giorno.

La sostanziale modifica dell'apparato normativo delle zone produttive si fonda pertanto sull'introduzione di un Piano delle funzioni che abbandona il principio di un'edificabilità basata solo sul rapporto di copertura fondiario che non garantisce un adeguato dimensionamento delle funzioni e delle relative dotazioni (standards).

La superficie coperta infatti non permette di quantificare e qualificare la dimensione delle funzioni che vi si svolgono data la sua natura prettamente "bidimensionale".

Per ciascuna zona urbanistica viene pertanto introdotto il parametro della Superficie utile lorda (SUL) massima della relativa funzione insediabile, modulato attraverso l'indice di utilizzazione fondiaria.

L'indice di utilizzazione fondiaria, oltre ad essere irrinunciabile per la corretta gestione di un piano urbanistico, garantisce che i cambi di destinazione funzionale siano sempre verificabili in termini di dimensionamento e di sostenibilità.

Il piano delle funzioni per le zone produttive consente di gestire i cambi di destinazione funzionali, senza sconvolgere sostanzialmente l'attuale assetto delle destinazioni urbanistiche (zone e sottozone) del vigente Regolamento urbanistico.

Per ciascuna destinazione urbanistica sono state definite le funzioni compatibili sia internamente alla zona urbanistica di appartenenza, che verso l'esterno (il contorno) in modo da consentire l'insediamento delle varie attività controllando, preventivamente, i loro effetti.

Per ogni zona urbanistica del Regolamento urbanistico sono state rimodulate le funzioni insediabili introducendo, per ciascuna di essa, i relativi parametri urbanistici ed edilizi di densità.

Le categorie funzionali insediabili sono descritte in modo da facilitare la loro individuazione e compatibilità per le diverse zone urbanistiche generando un'indubbia semplificazione sia per gli operatori che per gli uffici comunali in merito ai procedimenti autorizzativi.

Il Piano limita l'insediamento di alcune funzioni a seconda che la zona urbanistica di appartenenza ricada o meno in contesti in cui sono presenti delle criticità.

Il Piano delle funzioni disincentiva la monofunzionalità con un risparmio di nuovo consumo di suolo (densificazione), senza per questo consentire l'insediamento di attività incompatibili nello stesso fabbricato.

Tali azioni hanno riguardato gli ambiti di Carraia e Pontorme (ambiti della produzione promiscua), dove già è ammesso l'insediamento di strutture commerciali e direzionali.

Per quello del Terrafino, pur mantenendo una percentuale maggioritaria di destinazioni tipicamente artigianali ed industriali, si sono introdotte alcune zone dove sarà possibile l'insediamento di categorie funzionali del commercio al dettaglio e del direzionale e di servizio.

In questo caso la scelta di localizzare sottozone funzionali capaci di accogliere funzioni commerciali, direzionali e di servizio è stata basata valutando le seguenti componenti:

- a) richieste avanzate dagli operatori economici;
- b) presenza di concessionarie d'auto (di fatto già realtà commerciali);
- c) presenza di lotti liberi o presenza di attività non consolidate;
- d) presenza di adeguate dotazioni di parcheggi pubblici;
- e) presenza di viabilità con un adeguato livello di servizio;
- f) possibilità di incentivare il *cross visit* integrato senza particolari attraversamenti pedonali pericolosi;
- g) possibilità di incentivare il *cross visit* lineare con *traffic calming*;
- h) ridurre la permanenza per esposizioni *ELF* ma comunque al di fuori della *DPA* di elettrodotti

Per ciascun ambito si è proceduto alla ricognizione delle attuali dotazioni (aree di sosta e verde) valutandone i relativi requisiti funzionali, di accessibilità e fruibilità (quindi non solo bilanci quantitativi ma anche qualitativi), allargando poi la valutazione alla scala urbana e territoriale dell'Utoe.

Per quanto attiene alla sosta, partendo dall'analisi degli assi viari strategici degli utenti e delle merci sono state condotte, analisi finalizzate a:

- a) stimare le quantità "di legge" di dotazioni di parcheggio per lo standard pubblico e per quello di pertinenza (stanziale e/o di relazione) per ciascuna funzione insediabile e prevista dalla variante urbanistica;
- b) stimare la domanda e l'offerta di sosta nella attuale situazione attraverso un rilievo mirato;

- c) stimare le quantità relative all'effettiva domanda di sosta futura per tutte le funzioni insediabili relazionata alla struttura della domanda di mobilità, dotazione di trasporto pubblico, incidenza della mobilità ciclo-pedonale, ecc).

Per ogni scenario sono state intraprese azioni mirate alla verifica della sosta e del livello di servizio offerto in base alla localizzazione, stabilendo contestualmente criteri di qualità e di compatibilità.

Fenomeni di sottoutilizzazione delle aree di sosta, la dispersione e sottoutilizzo delle dotazioni "pubbliche" e la sosta irregolare derivante più da un comportamento non corretto che dalla necessità di sopperire ad una reale mancanza di sosta offerta, hanno richiesto un'analisi puntuale di ogni ambito di studio.

Obiettivo fondamentale delle analisi condotte è quello di prevedere aree di sosta utilizzabili per più funzioni tra loro integrate e verificare il corretto fabbisogno delle diverse funzioni in relazione all'effettiva domanda di sosta considerando anche i periodi di utilizzazione sia durante il giorno sia nei momenti di probabile picco;

Per quanto attiene alle dotazioni di verde e comunque delle aree inedificabili o permeabili la variante tenta di superare l'ormai obsoleto concetto meramente quantitativo (standards) che porta ad una frammentazione delle risorse.

Il sistema del verde all'interno degli ambiti consolidati o strettamente collegato ad essi, è stato indagato attraverso un'analisi locale qualitativa/quantitativa, in ragione delle diverse funzioni che può svolgere (ambientale, ecologico, sociale, di promozione della attività fisica, ecc.).

La variante ha valutato pertanto non solo l'adeguatezza dimensionale della risorsa verde (insieme di verde pubblico, privato e agricolo periurbano) rispetto all'area di intervento, ma anche nel loro collegamento con la rete generale e alla potenzialità complessiva della rete stessa.

2.2. Ambiti di nuova istituzione/ampliamento/ridestinazione

Nonostante la crisi economica di questi ultimi anni abbia di fatto rallentato significativamente l'attuazione delle previsioni di nuova edificazione di aree produttive, alcune realtà imprenditoriali necessitano di nuove aree su cui ampliarsi.

Si tratta di attività localizzate nell'ambito della produzione dispersa nel territorio che, per ovvi motivi di opportunità, non possono spostarsi verso l'area del Terrafino, quest'ultima la sola capace di esprimere una potenzialità edificatoria residua.

Per alcune di queste aziende è stato possibile la loro delocalizzazione, facilitata da un'incentivazione alla riconversione delle destinazioni d'uso degli opifici posti in ambito cittadino.

Quelle disperse nel territorio aperto, quasi sempre aziende monofunzionali coincidenti in un'unica realtà produttiva, negli anni hanno mantenuto la loro attività senza però avere la possibilità di espandersi.

La permanenza di queste aziende nel territorio empoiese costituisce una risorsa economica e sociale importante per garantire ciò che la Regione Toscana intende come interesse della "città toscana, alla tutela e allo sviluppo della presenza "industriale" nel suo territorio.

La persistenza della compressione delle aspettative di sviluppo di alcune aziende collocate in questi ambiti potrebbe generare fenomeni di abbandono o la migrazione delle attività manifatturiere verso altri siti al di fuori dei confini nazionali.

La ricollocazione di aziende disperse nel territorio rurale, rischia di incoraggiare la propensione ad edificazioni alternative come quella residenziale, in netto contrasto con le scelte strategiche della Regione Toscana.

Il sistema della produzione dovrà comunque predisporre le aree necessarie allo sviluppo industriale ed artigianale e la relativa infrastrutturazione, favorire lo sviluppo di servizi alla produzione capaci di rafforzare l'identità dei sistemi "locali", di formare risorse umane, di offrire infrastrutture e condizioni ambientali favorevoli al lavoro.

Nuove capacità insediative saranno tratte sia dall'ampliamento delle aree produttive esistenti che attraverso una utilizzazione più produttiva e più intensiva delle aree già impegnate.

Per alcune di esse (comparti produttivi esistenti) non è previsto l'impegno di nuovo suolo ma si è proceduto a predisporre azioni tese alla loro rifunzionalizzazione.

Nello specifico:

- a) Aree produttive in cui si prevede l'ampliamento con consumo di suolo agricolo
- Area del Polo tecnologico di Via Piovola;
 - Area del Castelluccio;
 - Area "Molin nuovo";
 - Area "Carraia 2".
- b) Nuovi comparti inseriti nel 1° Regolamento urbanistiche e non riconfermate nel 2° RUC
- Area "Ex Polo Tecnologico" al Terrafino
- c) Aree produttive esistenti ricadenti in zona agricola in cui si prevede un nuovo azzonamento, senza consumo di nuovo suolo
- Area di Via Lucchese;
 - Area di Via Lucchese "Lapi gelatine";
 - Area "Marcignana";
 - Area "Pianezzoli";
 - Area "Farfalla";
 - Area "Le Case Nord";
 - Area "Le Case Sud"

La modalità procedurale per consentire la trasformazione di questi ambiti dovrà necessariamente transitare dall'approvazione di uno specifico atto urbanistico (Piano attuativo o Progetto unitario convenzionato) il quale garantirà un sistema integrato di valutazioni per le singole aree da trasformare con azioni programmate e condivise.

2.3. Lo spazio pubblico

Fermo restando le quantità minime di dotazioni a standards urbanistici previsti dalle norme (in primis il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444) è possibile una rimodulazione qualitativa e prestazionale dell'efficienza degli spazi pubblici (verde pubblico e parcheggi pubblici).

Il D.M. n. 1444/68, la legge regionale e le norme di attuazione degli strumenti di pianificazione comunale fissano i limiti minimi di dotazioni di parcheggio in base alle funzioni insediabili ma la cornice in cui si collocano è sempre quella quantitativa.

Nuove esperienze in ambito pianificatorio affrontano la problematica ponendo come principio quello della riduzione dell'utilizzo del mezzo privato attraverso una mirata azione di riduzione degli standard di dotazione di sosta sia pertinenziale, sia di carattere pubblico, dimensionando l'offerta di sosta in funzione dell'accessibilità ai sistemi di trasporto pubblico collettivo.

Spesso nelle aree produttive del comune di Empoli le dotazioni di parcheggio pubblico e privato, pur rispettando le quantità "normativamente" prescritte, sono localizzati in maniera frammentaria, non adeguatamente collegati alla rete viaria e marginali rispetto alle reali esigenze.

Questo porta il traffico veicolare a sostare sulla carreggiata stradale nei pressi dei luoghi di interesse lasciando pressoché vuoti i parcheggi.

Sussiste poi la sottoutilizzazione delle aree di sosta esistenti legata al periodo giornaliero di attività di attività di una determinata funzione insediata.

E' ovvio che una dispersione e sottoutilizzo delle dotazioni "pubbliche" determina maggiori costi per l'ente e quindi per la collettività (costi di gestione e manutenzione).

Nell'ambito di formazione della variante urbanistica è stato svolto uno studio, a valenza strategica, finalizzato a:

- a) equilibrare l'offerta di sosta sul territorio al fine di migliorare la circolazione e l'accesso ai parcheggi;

- b) verificare il corretto fabbisogno di parcheggio delle diverse funzioni in relazione all'effettiva domanda di sosta considerando anche i periodi di utilizzazione sia durante il giorno sia nei momenti di probabile picco;
- c) verificare la possibilità e/o l'opportunità di utilizzare i parcheggi specifici di alcune funzioni durante i periodi di inattività anche per la necessità di sosta di altre funzioni.

Operativamente si è proceduto alla stima:

- a) delle quantità "di legge" di dotazioni di parcheggio per lo standard pubblico e per quello di pertinenza (stanziale e/o di relazione) per ciascuna funzione insediabile e prevista dalla variante urbanistica;
- b) della domanda e dell'offerta di sosta nella attuale situazione attraverso un rilievo mirato;
- c) delle quantità relative all'effettiva domanda di sosta futura per tutte le funzioni insediabili relazionata alla struttura della domanda di mobilità, dotazione di trasporto pubblico, incidenza della mobilità ciclo-pedonale, ecc).

Per la prima e la seconda stima sono stati generati dei modelli di scenario corrispondenti alle aree di studio prima dell'intervento pianificatorio della variante urbanistica, calcolando per ciascuna funzione le dotazioni esistenti e a seguire quelle "di legge".

Per la terza stima sono state calcolate le dotazioni richieste per ciascuna funzione insediabile in futuro e le relative richieste di legge poi, a seguire, l'effettiva quantità necessaria considerando la possibilità di una ripartizione modale per singola area di intervento, la dimensione della popolazione di addetti e visitatori per singola funzione, il coefficiente di occupazione veicolare e la durata della permanenza nel luogo di destinazione (in particolare per le destinazioni terziarie, ricettive, commerciali ed industriali).

In estrema sintesi è stata determinata la dimensione di parcheggio complessiva, che riflette il reale fabbisogno di sosta e, quindi, la dotazione minima e necessaria, sia per il giorno ferialo (picco determinato dagli addetti per funzioni produttive e terziarie) sia per il sabato (picco determinato dal pubblico attratto da funzioni commerciali).

Una volta definito il reale fabbisogno della singola destinazione d'uso, questo dato è stato confrontato con le dotazioni esistenti e di legge determinando la capacità di sostenibilità di ogni singolo ambito di intervento.

Esclusivamente per quanto attiene alle dotazioni di parcheggio pubblico il passaggio ulteriore, consisterà nella valutazione dell'eventuale riduzione del fabbisogno in funzione sia del rapporto di contemporaneità tra le diverse funzioni insediabili (share parking).

Tutto ciò in coerenza con l'azione della variante urbanistica che intende promuovere una diversificazione delle funzioni (mix funzionale).

La contemporanea presenza un ambito di una funzione terziaria e di funzioni commerciali e ricreative porterebbe a favorire l'utilizzo della sosta pubblica del terziario durante il fine settimana o in ore tardo serali.

Ciò avrebbe anche una funzione sociale di presidio di ambiti che altrimenti sarebbero "desertificati" dalla presenza umana, in particolare ore della giornata.

Un approccio di questa dimensione ed in particolare il mix funzionale contro la monofunzionalità, già dichiarato nelle azioni della variante, favorirebbe indubbiamente atteggiamenti di *cross visit* derivanti dal rapporto di vicinanza tra le diverse funzioni, in grado di generare spostamenti di carattere pedonale all'interno di una catena degli spostamenti che non si appoggiano sul mezzo privato.

Nella riduzione delle dotazioni di parcheggio pubblico avrebbe, infine, una sua reale giustificazione anche l'istituto della monetizzazione sostitutiva alla realizzazione dello standard, altrimenti irragionevole quanto illegittimo.

Per quanto riguarda la maggiore prestazione ricercata delle dotazioni di verde pubblico, in ambito di zone industriali ed artigianali, dovrebbe essere quella di concorrere a garantire il riequilibrio ecologico e a compensare le emissioni inquinanti.

Il verde urbano, nella sua componente di alberi e arbusti, ha una indubbia rilevanza nei meccanismi di intercettazione e rimozione degli inquinanti atmosferici dall'aria ambiente.

A questo scopo diventa importante l'individuazione degli spazi disponibili non altrimenti utilizzabili, quindi, di recuperare aree in abbandono, marginali o "trascurate" che possano ospitare nuova vegetazione.

La variante consente di intraprendere una riflessione sulle funzioni che le dotazioni di verde (pubblico e privato) possono svolgere negli strumenti di programmazione e pianificazione comunale per il miglioramento del benessere della popolazione interessata.

La variante ha valutato pertanto non solo l'adeguatezza dimensionale della risorsa verde (insieme di verde pubblico, privato e agricolo periurbano) rispetto all'area di intervento, ma anche nel loro collegamento con la rete generale e alla potenzialità complessiva della rete stessa.

Il sistema del verde diventa pertanto uno standard di qualità ecologica ambientale misurabile per il proprio grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale e di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano.

Queste dotazioni concorrono, tutte, alla costituzione di un insieme di spazi e opere finalizzate a migliorare la qualità dell'ambiente naturale e antropico/urbano e a mitigare impatti negativi delle azioni del campo proprio della pianificazione.

Per le specifiche azioni contenute nella variante, sono ritenute necessarie le seguenti funzioni:

- ambientale (mitigazione, salvaguardia di specifici ambiti, microclima, permeabilità dei suoli, rumore),
- sociale (fruibilità, aggregazione);
- di promozione dell'attività fisica ed utilizzare le aree verdi come collegamenti alternativi per raggiungere i centri di interesse a piedi o in bicicletta

La presenza del verde urbano può contribuire a mitigare l'effetto serra; i parchi e i giardini cittadini fungendo da accumulatori di CO₂, forniscono un contributo fondamentale nel combattere i livelli crescenti di anidride carbonica atmosferica.

Il verde e le superfici permeabili concorrono a contrastare l'effetto "isola di calore" negli spazi urbani migliorano il microclima ed il comfort e possono contribuire ad abbattere i consumi energetici.

Il verde urbano produce benefici di indubbio ritorno per qualità della vita, la protezione della salute umana, e la vivibilità complessiva della città.

Gli spazi verdi urbani assolvono inoltre a migliorare l'equilibrio del ciclo dell'acqua, della vita della fauna ed il suo sostentamento.

L'elevata densità di insediamenti nelle aree produttive, dove gli spazi disponibili sono limitati, impone un'operatività finalizzata al recupero di aree in abbandono, marginali o "trascurate" che possano ospitare nuova vegetazione.

La rimozione di inquinanti atmosferici risulta fortemente legata allo sviluppo della superficie fogliare: risulta quindi importante che ad un elevato numero di individui corrisponda un'equilibrata espansione della ramificazione e degli apparati fogliari.

Pur nella consapevolezza dei limiti strategici della variante, l'analisi condotta nei diversi ambiti produttivi esistenti e di nuova istituzione/riqualificazione, ha permesso di individuare le seguenti linee di intervento:

- conservazione del sistema agricolo periurbano a margine del territorio urbanizzato quale presidio ambientale;
- la conformazione delle aree verdi pertinenziali ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati;
- l'istituzione di aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine;
- il potenziamento delle aree verdi in frangia ai corsi d'acqua.

Alcuni di questi interventi, unitamente alla conservazione del sistema di parchi e giardini di pertinenza a edifici a rilevanza ambientale e/o storico culturale, sono espressi attraverso la riscrittura dell'articolato normativo relativo all' Art. 108 - Aree a verde privato del vigente Regolamento urbanistico.

Altri interventi sono stati operati nei singoli ambiti oggetto di variante.

Il principio informatore è stato quello di far concorrere anche il privato nella tutela e salvaguardia del patrimonio verde urbano. Ciò, oltre a portare ad una migliore gestione della componente del verde pubblico (sia economica che

qualitativa) permette di realizzare una rete del verde nelle sue varie articolazioni (giardini pubblici e privati, in funzione di parametri come l'ossigenazione dell'aria, l'assorbimento dell'inquinamento, la ricarica delle falde acquifere e il benessere psico-fisico delle persone.

Non di meno è il ruolo della risorsa "verde" per l'abbattimento dell'inquinamento specie nelle zone più critiche sono dove maggiore è la densità delle attività umane o dove più frequenti sono le condizioni meteorologiche sfavorevoli alla diluizione e dispersione di inquinanti.

Negli ambiti urbanizzati infatti ad un'elevata densità di abitazioni, attività industriali e trasporti veicolari sono associate frequenti condizioni di stabilità dell'aria che provocano il ristagno degli inquinanti negli strati bassi dell'atmosfera..

3. DIMENSIONAMENTO

3.1. Analisi del dimensionamento residenziale previsto dal Piano Strutturale

Il Piano Strutturale vigente contiene le previsioni in merito all'incremento della popolazione, alla richiesta di nuove abitazioni, alla popolazione complessiva, alle famiglie complessive e al taglio medio degli alloggi fino al 2018.

Considerato che la variante attiene agli ambiti produttivi, non si ritiene necessario procedere alla modifica dello scenario delineato dalle Analisi delle dinamiche demografiche del 2013.

Esclusivamente per una previsione (Area della "Farfalla"), al fine di incentivarne l'intervento di recupero di una ex cava esaurita e degli edifici produttivi presenti, è stata prevista l'introduzione di un'aliquota di residenziale (4000 mq di SUL) su un comparto a prevalente destinazione produttiva.

Tale quantità, e le relative dotazioni di standard, sono state introdotte nel dimensionamento a parziale modifica delle Schede delle Unità Territoriali Organiche Elementari del Piano strutturale e nel Quadro strategico quinquennale del Regolamento urbanistico.

DIMENSIONI DEI CARICHI INSEDIATIVI PER UNITA' TERRITORIALE ORGANICO ELEMENTARE

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	UTOE 6	UTOE 7	UTOE 8	UTOE 9	UTOE 10	UTOE 11	UTOE 12	UTOE 13	UTOE 14	UTOE 15	territorio comunale
RESIDENZA (SUL DI PREVISIONE PS)	20.040	18.149	65.741	1.270	3.054	26.999	25.904	4.981	11.122	3.208	945	8.637	4.316	4.408	1.225	200.000
QUANTITA DIMENSIONATE 2°RUC	20.040	15.945	57.755	1.115	3.054	23.720	25.904	4.981	9.711	2.818	945	8.637	4.316	4.408	1.225	184.635
RESIDUI UTOE	0	2.205	7.986	154	0	3.280	0	0	1.351	390	0	0	0	0	0	15.365
QUANTITA DIMENSIONATE VARIANTE (SUL)	0	0	0	0	0	0	4.000	0	0	0	0	0	0	0	0	4.000
RESIDUI UTOE POST VARIANTE	0	2.205	7.986	154	0	3.280	-4.000	0	1.351	390	0	0	0	0	0	11.366
RESIDENZA (SUL DI PREVISIONE POST VARIANTE)	20.040	15.944	57.755	1.116	3.054	23.719	29.904	4.981	9.771	2.818	945	8.637	4.316	4.408	1.225	188.633
Quantità totale da aggiungere (-) o disponibili (+)															(RESIDUO PS TERRITORIO COMUNALE)	+ 11.366

La quantità necessaria sarà prelevata da altre UTOE al fine di mantenere invariato il valore del dimensionamento del Piano strutturale

DESTINAZIONI	Previsione PS 2012	Previsione PS VARIANTE
Residenza (SUL)	200.000	200.000

3.2. Il dimensionamento della funzione turistico ricettiva

Relativamente alle categoria funzionale turistica ricettiva prevista nel 2° Regolamento urbanistico sono state inserite le

quantità derivanti dalle azioni di variante previste.

Per la funzione turistica ricettiva il valore è stato convertito da n° di posti letto in SUL utilizzando la relazione 1 posto letto = 35 mq di SUL.

DIMENSIONI DEI CARICHI INSEDIATIVI PER UNITA' TERRITORIALE ORGANICO ELEMENTARE

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	UTOE 6	UTOE 7	UTOE 8	UTOE 9	UTOE 10	UTOE 11	UTOE 12	UTOE 13	UTOE 14	UTOE 15	territorio comunale
TURISTICA RICETTIVA DI PREVISIONE PS (POSTI LETTO)	286	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	286
TURISTICA RICETTIVA DI PREVISIONE PS (SUL)	10.010	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.010
QUANTITA DIMENSIONATE 2°RUC	3.990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.990
QUANTITA DIMENSIONATE VARIANTE (SUL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.075	0	1.677	0	7.752
RESIDUI UTOE POST VARIANTE	6.020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-6.075	0	-1.677	0	-1.732
TURISTICA RICETTIVA (SUL DI PREVISIONE POST VARIANTE)	3.990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.075	0	1.677	0	11.742
Quantità totale da aggiungere (-) o disponibile (+)											(RESIDUO PS TERRITORIO COMUNALE)					- 1.732

In conseguenza alle nuove quantità richieste sarà necessario modificare il dimensionamento aumentandolo di 1.732 mq di SUL.

Il Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del secondo Regolamento Urbanistico è stato aggiornato e riporta nel dettaglio le quantità ricalcolate anche in termini di standard necessario.

3.3. Il dimensionamento della funzione industriale ed artigianale

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013 sono stati definitivamente approvati la variante di minima entità al Piano Strutturale e il secondo Regolamento Urbanistico.

Nel Piano Strutturale è contenuto il dimensionamento della funzione produttiva.

Sotto l'unica denominazione di "industriale" sono state contabilizzate nel dimensionamento le quantità residue e di previsione delle aree da destinare ad attività produttive - principalmente industria, artigianato e commercio all'ingrosso.

Nella destinazione "commerciale" vengono computate e dimensionate le quantità da destinarsi alle medie e grandi strutture di vendita; mentre, nella destinazione "direzionale", quelle relative alle funzioni del terziario.

Nel Piano strutturale e nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del 2° RU sono considerate solo le quantità che necessitano nuovo consumo di suolo; non sono considerati i cambi di destinazione d'uso se ed in quanto ammissibili nelle varie zone urbanistiche di appartenenza.

Il fabbisogno complessivo di nuova SUL stimata nel piano strutturale risulta di 150.064 mq

Alla suddetta quantità vanno aggiunte quelle relative ai lotti ancora liberi nelle aree di completamento (zone D1/C, D2/C e D1/S). Trattandosi di interventi diretti, generalmente di dimensione contenuta, in attuazione di zone consolidate già previste dal Regolamento urbanistico, queste non sono state conteggiate nel fabbisogno.

Le aree prese in considerazione nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del 2° RU sono pertanto:

- D1/A – zone di espansione in corso di attuazione;
- D1/E – zone di espansione da attuare;

Le aree relative agli ambiti del parco tecnologico D6/E, non sono state riconfermate in sede di 2° Regolamento urbanistico.

Le zone D1/A sono destinate agli insediamenti industriali ed artigianali in corso di attuazione a seguito di piani urbanistici attuativi anche solo adottati.

In queste zone sono di norma confermati gli indici, le destinazioni d'uso, le tipologie, le prescrizioni, gli impegni derivanti dai Piani Urbanistici Attuativi anche solo adottati.

Ad oggi il quadro conoscitivo di queste aree risulta:

Denominazione	Approvazione	Convenzione	Validità piano attuativo	Stato attuazione urbanizzazioni	Destinazioni ammesse
Piano di lottizzazione via di Val d'Elsa "IRPLAST NASTRI"	Del .C.C. n° 102 del 26/10/1999	Convenzione rep. N. 21.032 racc. N. 2.078 registrata a Empoli il 08.06.2000 al N. 1777 serie 1. Sottoscritta in data 31/05/2000	10 anni a decorrere dalla stipula della convenzione	Collaudo del 07.06.2005	a) Insedimenti per impianti artigianali, industriali od ad essi assimilati; b) magazzini e depositi delle attività indicate alla lett. a); c) commercio all'ingrosso.
Lottizzazione via 1° Maggio - TERRAFINO IMMOBILIARE SRL - MACII	Del..C.C. n° 128 del 02/10/2002	Convenzione rep. N. 535 racc. N. 416 registrata a Empoli il 23.12.2002 al N. 4051 serie 1. Sottoscritta in data 04/12/2002	10 anni a decorrere dalla stipula della convenzione	Collaudo del 03.07.2006	a) Insedimenti per impianti artigianali, industriali od ad essi assimilati; b) magazzini e depositi delle attività indicate alla lett. a); c) commercio all'ingrosso.
Lottizzazione via 1° Maggio Nuovo CONSORZIO EMPOLESE	Del. C.C. n° 93 del 07/10/1999	Convenzione rep. N. 36357 racc. N. 2404 registrata a Empoli il 17.11.2000 al N. 3431 serie 1. Sottoscritta in data 10/11/2000	10 anni a decorrere dalla stipula della convenzione	Collaudo del 31/05/2010 Cessione del 28/10/2010	a) Insedimenti per impianti artigianali, industriali od ad essi assimilati; b) magazzini e depositi delle attività indicate alla lett. a); c) commercio all'ingrosso.
Lottizzazione via G. di Vittorio Nuovo CONSORZIO EMPOLESE	Del C.C. n° 94 del 07/10/1999	Convenzione rep. N. 36356 racc. N. 2403 registrata a Empoli il 17/11/2000 al N. 3430 serie 1. Sottoscritta in data 10/11/2000	10 anni a decorrere dalla stipula della convenzione	Collaudo del 09/05/2008 Cessione del 03/10/2008	a) Insedimenti per impianti artigianali, industriali od ad essi assimilati; b) magazzini e depositi delle attività indicate alla lett. a); c) commercio all'ingrosso.
Lottizzazione Prolungamento di via G. di Vittorio - CONSORZIO URBANIZZAZION E TERRAFINO	Del. C.C. n° 127 del 02.10.2002	Convenzione rep. N. 198.337. Sottoscritta in data 29.12.2003	10 anni a decorrere dalla stipula della convenzione	Collaudo del 16.11.2010	a) Insedimenti per impianti artigianali, industriali od ad essi assimilati; b) magazzini e depositi delle attività indicate alla lett. a); c) commercio all'ingrosso.
Lottizzazione via 1° Maggio - via del Castelluccio "Palagini"	Del. C.C n°44 del 26/04/2005	Convenzione rep. N. 206.705. Sottoscritta in data 08.02.2006	10 anni a decorrere dalla stipula della convenzione	Collaudo del 21.03.2011	a) Insedimenti per impianti artigianali, industriali od ad essi assimilati; b) magazzini e depositi delle attività indicate alla lett. a); c) commercio all'ingrosso.
Piano di recupero "Conglobit"	Del. C.C n°96 del 23/10/2006	Convenzione Sottoscritta in data 026/01/2007	10 anni a decorrere dalla stipula della convenzione	Non ultimate nel tempo concesso di tre anni dalla stipula della convenzione	a) Insedimenti industriali e artigianali; b) attrezzature tecnologiche; c) commercio all'ingrosso; d) concessionari auto e moto; e) uffici solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa.

STATO DI ATTUAZIONE ZONE D1/A

Denominazione	Superficie lotti da attuare
IRPLAST	0
Lottizzazione via 1° Maggio - TERRAFINO IMMOBILIARE	Ad oggi ha ancora una potenzialità di circa 24.000 mq di sup. fondiaria e

STATO DI ATTUAZIONE ZONE D1/A

Denominazione	Superficie lotti da attuare
SRL - MACII	risulta inutilizzata per circa il 40,7 %.
Lottizzazione via 1° Maggio Nuovo CONSORZIO EMPOLESE	Ad oggi ha ancora una potenzialità di circa 20.000 mq di sup. fondiaria e risulta non utilizzata per circa il 65%.
Lottizzazione via G. di Vittorio Nuovo CONSORZIO EMPOLESE	Ad oggi ha una potenzialità residua di 7.000 mq di sup fondiaria e risulta non utilizzata per circa il 26 %.
Lottizzazione Prolungamento di via G. di Vittorio - CONSORZIO URBANIZZAZIONE TERRAFINO	Ad oggi ha ancora una potenzialità di 25.500 mq di sup. fondiaria, con un residuo del 25,6 % della potenzialità iniziale
Lottizzazione via 1° Maggio - via del Castelluccio "Palagini"	Ad oggi non sussiste potenzialità residua
Conglobit	Ad oggi l'area corrispondente ad un unico lotto di mq 21560.76 mq per una potenzialità edificatoria di 10780.38 (50%) e stata edificata solo per una superficie coperta pari a 2900 mq.

Le zone D1/E sono quelle in cui è prevista la nuova urbanizzazione e la nuova edificazione in cui il Regolamento urbanistico si attua esclusivamente sulla base di Piani Urbanistici Attuativi, riferiti all'intero comparto come individuato nelle relative Schede norma.

Trattandosi di previsioni ancora da attuare risulta di particolare interesse, per l'ambito della variante, le destinazioni d'uso ammesse.

Denominazione	Stato PUA	Destinazioni ammesse
PUA 3.9	Da adottare	<ul style="list-style-type: none"> - Esposizioni a cielo libero; - uffici e servizi solo se connessi direttamente all'attività di esposizione a cielo libero ed inscindibili dalla stessa.
PUA 12.3	Approvato Del. C.C. n. 31 del 09/05/2017	<ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti industriali e artigianali; - attrezzature tecnologiche; - commercio all'ingrosso; - concessionari auto e moto; - uffici solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa. Entro il 5% della superficie territoriale: - servizi di supporto alle attività produttive quali centri di calcolo, server ecc...; - pubblici esercizi; - servizi per gli addetti quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici; - attività direzionali delle imprese; - erogazioni dirette di servizi quali uffici aperti al pubblico, uffici privati.
PUA 12.5	Da adottare	<ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti industriali e artigianali; - attrezzature tecnologiche; - commercio all'ingrosso; - concessionari auto e moto; - uffici solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa.
PUA 12.7	Approvato Del. G.C. n. 173 del 30/12/2013	<ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti industriali e artigianali; - attrezzature tecnologiche; - commercio all'ingrosso; - concessionari auto e moto; - uffici solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa. Entro il 5% della superficie fondiaria: - servizi di supporto alle attività produttive quali centri di calcolo, server ecc...; - pubblici esercizi; - servizi per gli addetti quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici; - attività direzionali delle imprese; - erogazioni dirette di servizi quali uffici aperti al pubblico, uffici privati.

La quota massima di dimensionamento (pertanto riferibile alle sole zone di trasformazione di nuovo impianto in corso di attuazione o da attuare) è poi ripartita per ogni UTOE.

Relativamente alle categoria funzionale Industriale e artigianale prevista nel 2° Regolamento urbanistico sono state

inserirle le quantità derivanti dalle azioni di variante previste.

Oltre alle previsioni che comportano un ampliamento o l'istituzione di nuovi comparti sono state dimensionate anche le quantità derivanti dalla rifunzionalizzazione di alcune zone consolidate.

DIMENSIONI DEI CARICHI INSEDIATIVI PER UNITA' TERRITORIALE ORGANICO ELEMENTARE

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	UTOE 6	UTOE 7	UTOE 8	UTOE 9	UTOE 10	UTOE 11	UTOE 12	UTOE 13	UTOE 14	UTOE 15	territorio comunale	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE di previsione PS (SUL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	316.600	0	0	0	316.600	
QUANTITA DIMENSIONATE 2°RUC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150.693	0	0	0	150.693	
RESIDUI UTOE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165.907	0	0	0	165.907	
QUANTITA DIMENSIONATE VARIANTE (SUL)	0	0	1.200	0	0	0	1.600	0	0	0	0	44.135	8.200	24.665	0	79.800	
RESIDUI UTOE POST VARIANTE	0	0	-1.200	0	0	0	-1.600	0	0	0	0	121.772	-8.200	-24.665	0	86.107	
INDUSTRIALE ARTIGIANALE (SUL DI PREVISIONE POST VARIANTE)	0	0	1.200	0	0	0	1.600	0	0	0	0	194.828	8.200	24.665	0	230.493	
Quantità totale da aggiungere (-) o disponibile (+)																(RESIDUO PS TERRITORIO COMUNALE)	+ 86.107

La nuove quantità necessarie risultano comunque contenute nel dimensionamento del Piano strutturale e non è necessario un loro aumento.

Il Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del secondo Regolamento Urbanistico è stato aggiornato e riporta nel dettaglio le quantità ricalcolate anche in termini di standard necessario.

3.4. Il dimensionamento della funzione direzionale e di servizio

Relativamente alle categoria funzionale direzionale e di servizio prevista nel 2° Regolamento urbanistico sono state inserite le quantità derivanti dalle azioni di variante previste.

Oltre alle previsioni che comportano un ampliamento o l'istituzione di nuovi comparti sono state dimensionate anche le quantità derivanti dalla rifunzionalizzazione di alcune zone consolidate.

DIMENSIONI DEI CARICHI INSEDIATIVI PER UNITA' TERRITORIALE ORGANICO ELEMENTARE

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	UTOE 6	UTOE 7	UTOE 8	UTOE 9	UTOE 10	UTOE 11	UTOE 12	UTOE 13	UTOE 14	UTOE 15	territorio comunale	
DIREZIONALE E DI SERVIZIO DI PREVISIONE PS (SUL)	1.680	2.300	4.465	0	200	4.759	1.596	0	0	0	0	0	0	0	0	15.000	
QUANTITA DIMENSIONATE 2°RUC	1.000	0	3.871	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.371	
RESIDUI UTOE	680	2.300	594	0	200	3.259	1.596	0	0	0	0	0	0	0	0	8.629	
QUANTITA DIMENSIONATE VARIANTE (SUL)	0	0	1.350	0	0	0	1.800	253	0	0	0	61.366	0	31.401	0	96.170	
RESIDUI UTOE POST VARIANTE	680	2.300	-756	0	200	3.259	-204	-253	0	0	0	-61.366	0	-31.401	0	-87.541	
DIREZIONALE E DI SERVIZIO (SUL DI PREVISIONE POST VARIANTE)	1.000	0	5.221	0	0	1.500	1.800	253	0	0	0	61.366	0	31.401	0	102.541	
Quantità totale da aggiungere (-) o disponibile (+)																(RESIDUO PS TERRITORIO COMUNALE)	- 87.541

In conseguenza alle nuove quantità richieste sarà necessario modificare il dimensionamento aumentandolo di 86.191 mq di SUL.

Il Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del secondo Regolamento Urbanistico è stato aggiornato e riporta nel

dettaglio le quantità ricalcolate anche in termini di standard necessario.

3.5. Il dimensionamento della funzione commerciale al dettaglio (medie strutture di vendita)

Il commercio è stato oggetto di una progressiva liberalizzazione, dapprima limitata agli esercizi di vicinato e più recentemente, estesa anche alle medie strutture di vendita.

Alla luce delle richiamate liberalizzazioni del settore appare superata la verifica e il contingentamento delle quantità destinate al commercio relativamente agli esercizi di vicinato e alla media distribuzione.

Con la liberalizzazione le limitazioni quantitative per i negozi di vicinato e le medie strutture di vendita si pongono però nuovi quesiti per la pianificazione urbanistica legati alla compatibilità e sostenibilità di queste attività con i vari ambiti urbanistici e con le dotazioni di parcheggio.

Relativamente alle medie strutture di vendita è opportuno fornire un quadro aggiornato di quelle presenti sul territorio comunale distinte per categorie commerciali e per UTOE:

Categoria	N° esercizi	superficie di vendita SV mq
Alimentari	5	4.105,00
Abbigliamento	6	5.017,00
Elettrodomestici	1	340,00
Mobili	2	1.400,00
Auto	5	3.058,00
Altre categorie	5	5.084,81
Totale	24	19.004,81

Medie distribuzioni presenti al 2016 distinte categoria. (Elaborazione su dati ufficio commercio)

UTOE	N° esercizi	superficie di vendita SV mq
1	6 +	3.942,81
	2 nel centro storico	1.930,00
3	2	1.443,00
4	11	10.038,00
5	2	1.186,00
12	1	465,00
Totale	24	19.004,81

Da una verifica sulla tendenza del mercato, confrontando i dati attuali con quelli del 2010 (data di monitoraggio del primo Regolamento urbanistico), si registra una diminuzione delle medie strutture di vendita nel territorio comunale, passando da un numero iniziale di esercizi pari a 38 ad un numero attuale di 24, la cui causa principale è da ricercarsi nella crisi economica di questi ultimi anni.

Il dato comunque rileva anche il mutamento dell'ambito normativo regionale (Legge Regionale Toscana n. 52/2012) che ha innalzato la superficie dell'esercizio di vicinato fino a 300 mq, tutte le precedenti medie strutture (di superficie di vendita compresa fra 250 mq e 300 mq), per effetto della legge sono diventate esercizio di vicinato.

Dal 2010 ad oggi nel Comune di Empoli si è verificata l'apertura di due nuove medie strutture di vendita di superficie complessiva di mq 743,81, entrambe nell'UTOE 1.

Relativamente alle categoria funzionale commerciale al dettaglio (medie strutture di vendita) prevista nel 2° Regolamento urbanistico sono state inserite le quantità derivanti dalle azioni di variante previste.

Oltre alle previsioni che comportano un ampliamento o l'istituzione di nuovi comparti sono state dimensionate anche le quantità derivanti dalla rifunzionalizzazione di alcune zone consolidate.

DIMENSIONI DEI CARICHI INSEDIATIVI PER UNITA' TERRITORIALE ORGANICO ELEMENTARE

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	UTOE 6	UTOE 7	UTOE 8	UTOE 9	UTOE 10	UTOE 11	UTOE 12	UTOE 13	UTOE 14	UTOE 15	territorio comunale
COMMERCIALE DI PREVISIONE MEDIA DISTRIBUZIONE PS (SUL)	3.800	0	9.560	0	6.541	7.359	2.740	0	0	0	0	0	0	0	0	30.000
QUANTITA DIMENSIONATE 2°RUC	3.800	0	8.250	0	5.836	600	380	0	0	0	0	1.000	0	0	0	19.866
RESIDUI UTOE	0	0	1.310	0	705	6.759	2.360	0	0	0	0	-1.000	0	0	0	10.134
QUANTITA DIMENSIONATE VARIANTE (SUL)	0	0	0	0	0	0	4.275	2.183	0	0	0	88.745	0	1.659	0	96.862
RESIDUI UTOE POST VARIANTE	0	0	1.310	0	705	6.759	-1.915	-2.183	0	0	0	-89.745	0	-1.659	0	-86.728
COMMERCIALE MEDIA DISTRIBUZIONE (SUL DI PREVISIONE POST VARIANTE)	3.800	0	8.250	0	5.836	600	4.655	2.183	0	0	0	89.745	0	1.659	0	116.728
Quantità totale da aggiungere (-) o disponibile (+)											(RESIDUO PS TERRITORIO COMUNALE)					- 86.728

In conseguenza alle nuove quantità richieste sarà necessario modificare il dimensionamento aumentandolo di 86.728 mq di SUL.

Il Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del secondo Regolamento Urbanistico è stato aggiornato e riporta nel dettaglio le quantità ricalcolate anche in termini di standard necessario.

3.6. Il dimensionamento della funzione commerciale al dettaglio (grandi strutture di vendita)

La variante conferma la previsione di dimensionamento del 2° Regolamento urbanistico nel quale non erano previste superfici per questa destinazione.

3.7. Il dimensionamento della funzione commercio all'ingrosso e depositi

Relativamente alle categoria funzionale commercio all'ingrosso e depositi la stessa non era prevista nel 2° Regolamento urbanistico in quanto ricompresa nella categoria funzionale industriale ed artigianale.

In questa sede sono state pertanto inserite le quantità derivanti dalle azioni di variante previste.

Oltre alle previsioni che comportano un ampliamento o l'istituzione di nuovi comparti sono state dimensionate anche le quantità derivanti dalla rifunzionalizzazione di alcune zone consolidate.

DIMENSIONI DEI CARICHI INSEDIATIVI PER UNITA' TERRITORIALE ORGANICO ELEMENTARE

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	UTOE 6	UTOE 7	UTOE 8	UTOE 9	UTOE 10	UTOE 11	UTOE 12	UTOE 13	UTOE 14	UTOE 15	territorio comunale
COMM. ALL'INGROSSO E DEPOSITI DI PREVISIONE PS (SUL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
QUANTITA DIMENSIONATE 2°RUC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESIDUI UTOE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
QUANTITA DIMENSIONATE VARIANTE (SUL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37.863	0	1.823	0	39.686
RESIDUI UTOE POST VARIANTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-37.863	0	-1.823	0	-39.686
COMM. ALL'INGROSSO E DEPOSITI (SUL DI PREVISIONE POST VARIANTE)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37.863	0	1.823	0	39.686
Quantità totale da aggiungere (-) o disponibile (+)											(RESIDUO PS TERRITORIO COMUNALE)					-39.686

In conseguenza alle nuove quantità richieste sarà necessario modificare il dimensionamento aumentandolo di 39.686 mq di SUL.

Mantenendo l'indirizzo del 2° regolamento urbanistico la quantità potrebbe essere assorbita nel dimensionamento della categoria funzionale industriale ed artigianale, dove sussiste un residuo di 42.135 mq.

Il Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del secondo Regolamento Urbanistico è stato aggiornato e riporta nel dettaglio le quantità ricalcolate anche in termini di standard necessario.

3.8. Il dimensionamento della funzione agricola.

Per quanto riguarda la funzione agricola la variante non apporta alcuna modifica alle quantità previste dal Piano strutturale e dal 2° Regolamento urbanistico.

3.9. Quadro riassuntivo - Dimensionamento generale per funzione

DESTINAZIONI	Previsione PS 2000	Previsione 1° RU	Quantità realizzate	Previsione PS 2012			Previsione 2° RU	residuo PS	Previsione VARIANTE	SUL non confermata VARIANTE (**)	Residuo PS (***)	Quantità da inserire
				Quantità residue	nuova previsione	totale						
Residenza (SUL)	211.333	211.842	134.133	77.200	122.800	200.000	184.635	15.365	4.000	0	+ 11.366	0
Turistica ricettiva (posti letto)	non dimensionata	286	0	286	0	286	114	172	222	0	- 50	50
SUL (*)	non dimensionata	10.010	0	10.010	0	10.010	3.990	6.020	7.752	0	- 1.732	1.732
Industriale artigianale (SUL)	400.000	400.000	83.400	316.600	0	316.600	150.693	165.907	79.800	73.327	+ 159.434	0
Direzionale e di servizio (SUL)	non dimensionata	15.000	0	15.000	0	15.000	6.371	8.629	96.170	0	- 87.541	87.541
Commercio al dettaglio (SUL)	13600 (superficie di vendita)	30.000	0	30.000	0	30.000	19.866	10.134	96.862	0	- 86.728	86.728
	16.281	16.281	16.281	0	0	0	0	0	0	0	+ 0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi (SUL)	non dimensionata	non dimensionata	non dimensionata	0	0	0	0	0	39.686	0	- 39.686	39.686
Agricola (SUL)	non dimensionata	non dimensionata	0	0	15.000	15.000	15.000	0	0	0	+ 0	0

(*) 1 posto letto/ 35 mq SUL

(**) SUL risparmiata nell'ipotesi di cambio di categoria funzionale ammesso dalla variante

(***) Senza considerare la SUL eventualmente risparmiata nell'ipotesi di cambio di categoria funzionale ammesso dalla variante

4. ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

4.1. Elaborati allegati al Piano Strutturale che subiscono una modifica:

	Azione
A. Integrazione Schede U.T.O.E.	Modifica dell'elaborato Schede delle Unità Territoriali Organiche Elementari con la verifica delle nuove quantità derivanti dalle azioni di variante
B. Tav. 3.3 Carta dello statuto dei luoghi 1:10.000	Modifica del perimetro del Territorio aperto per le aree di nuovo impegno di suolo e per le aree da ricomprendere nel territorio urbanizzato

4.1.1. Modifica del perimetro del territorio urbanizzato

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 della variante in oggetto, si applicherà l'Art. 224 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato", che recita:

Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.

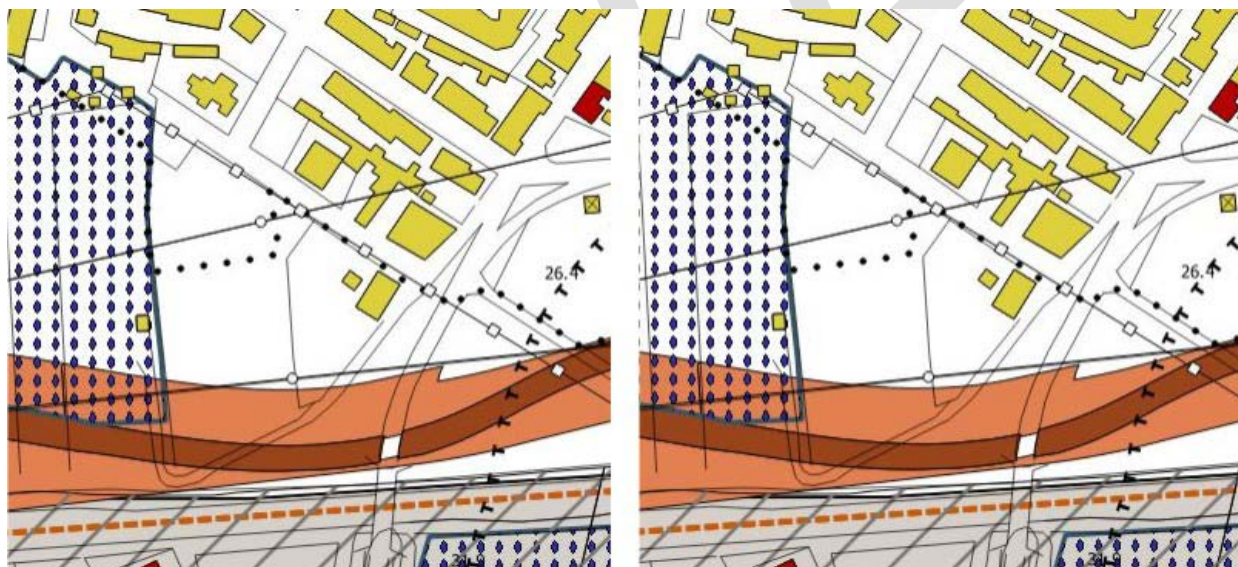
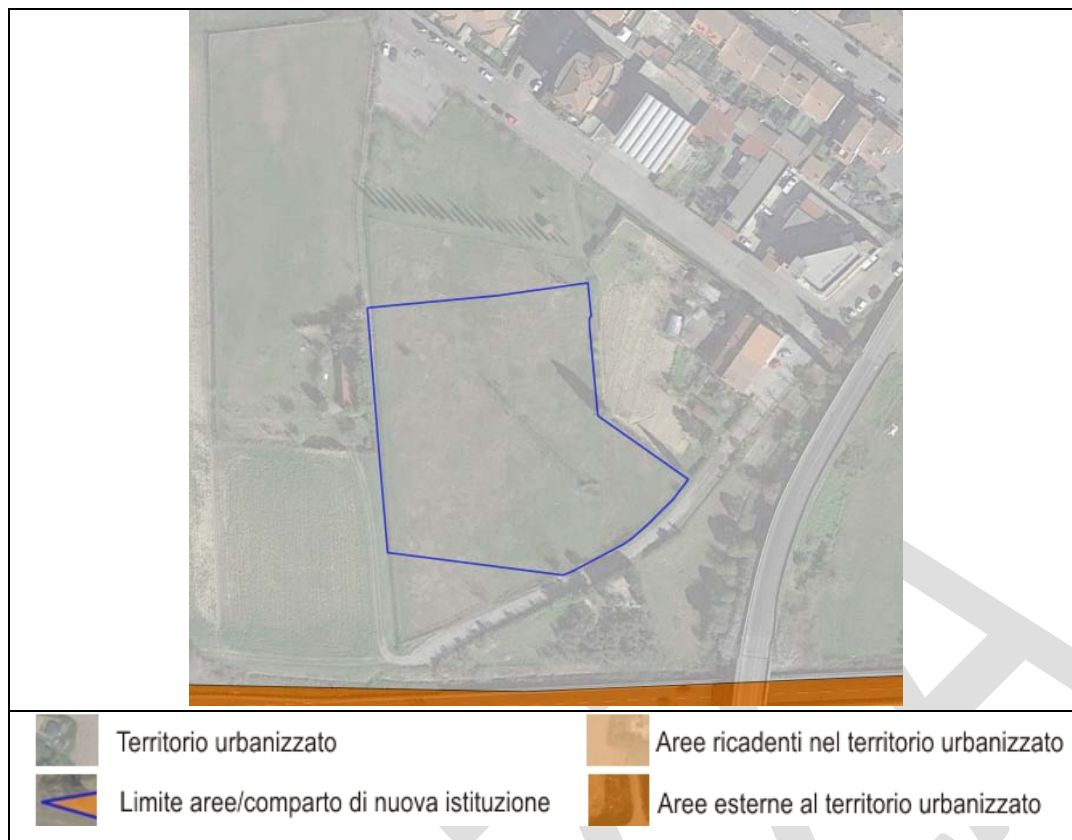
Dalla carta dello Statuto dei Luoghi del Piano strutturale comunale vigente risulta che alcune aree oggetto di variante rientrano in tutto o in parte nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola e, analogamente, nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola di individuazione provinciale (Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con Deliberazione del consiglio provinciale n. 1 del 10/01/2013).

Nello specifico:

Denominazione Area	Dimensione della riperimetrazione	Modifica
Carraia 2	Rientra nel territorio urbanizzato	Nessuna modifica
Farfalla	Rientra nel territorio urbanizzato	Riduzione del perimetro vigente
Marcignana	Circa il 75% dell'area risulta al di fuori del perimetro del Territorio urb.	Riperimetrazione
Ex Polo Tecnologico	Rientra nel territorio urbanizzato	Nessuna modifica
Le Case Nord	La totalità dell'area risulta al di fuori del perimetro del Territorio urb.	Riperimetrazione
Le Case Sud	Circa il 20% dell'area risulta al di fuori del perimetro del Territorio urb.	Riperimetrazione
Via Lucchesea "Lapi gelatine"	Rientra nel territorio urbanizzato	Nessuna modifica
Via Lucchese	Circa il 5% dell'area risulta al di fuori del perimetro del Territorio urb	Riperimetrazione
Molin Nuovo	La totalità dell'area risulta al di fuori del perimetro del Territorio urb	Riperimetrazione
Via Piovola	La totalità dell'area in ampliamento risulta al di fuori del perimetro del Territorio urb	Riperimetrazione
Castelluccio	La totalità dell'area in ampliamento risulta al di fuori del perimetro del Territorio urb	Riperimetrazione
Pianezzoli	Classe acustica III	Nessuna modifica

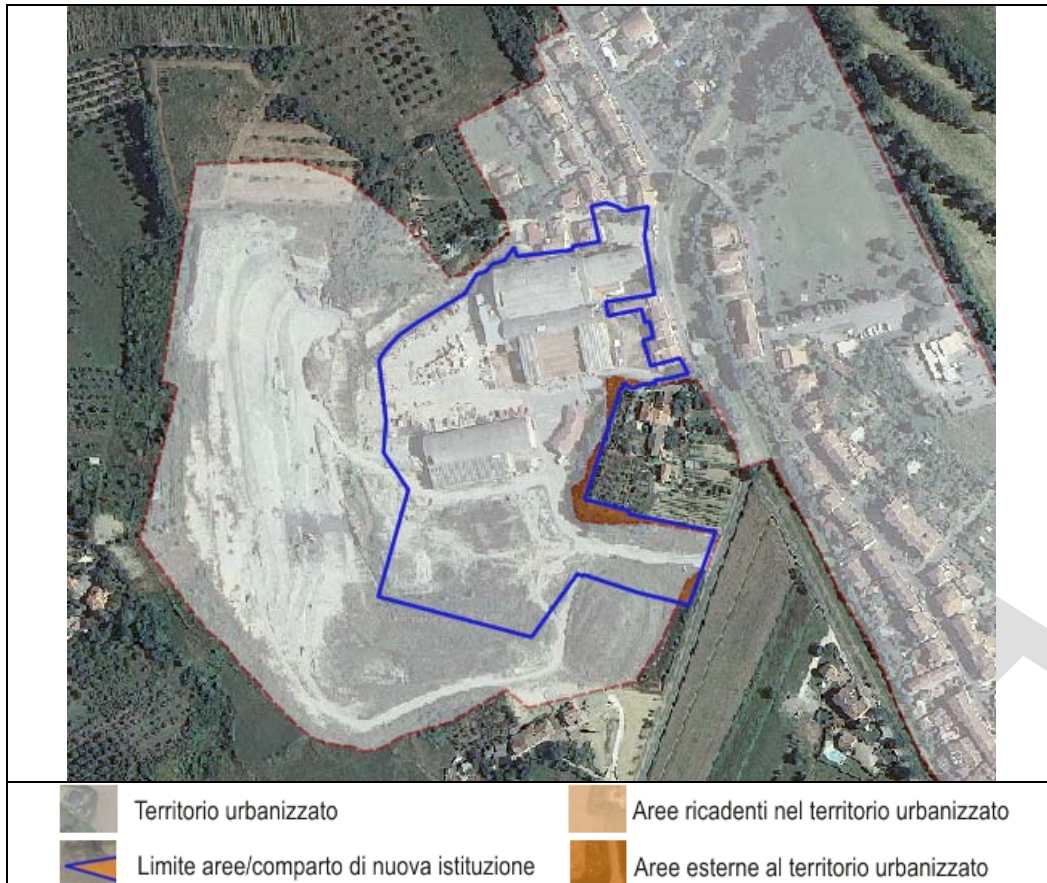
Area Carraia 2

L'area ricade nell'UTOE n° 3 totalmente ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

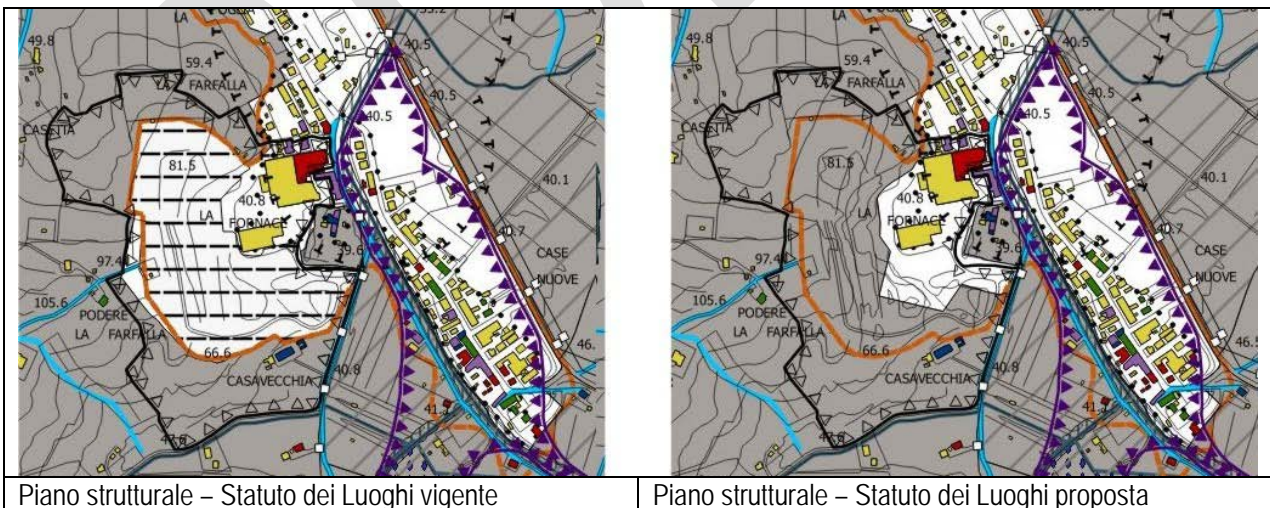


Area Farfalla

L'area ricade in massima parte nell'UTOE n° 7 e una parte marginale, ad Ovest, nell'UTOE 13 totalmente ricompresso all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

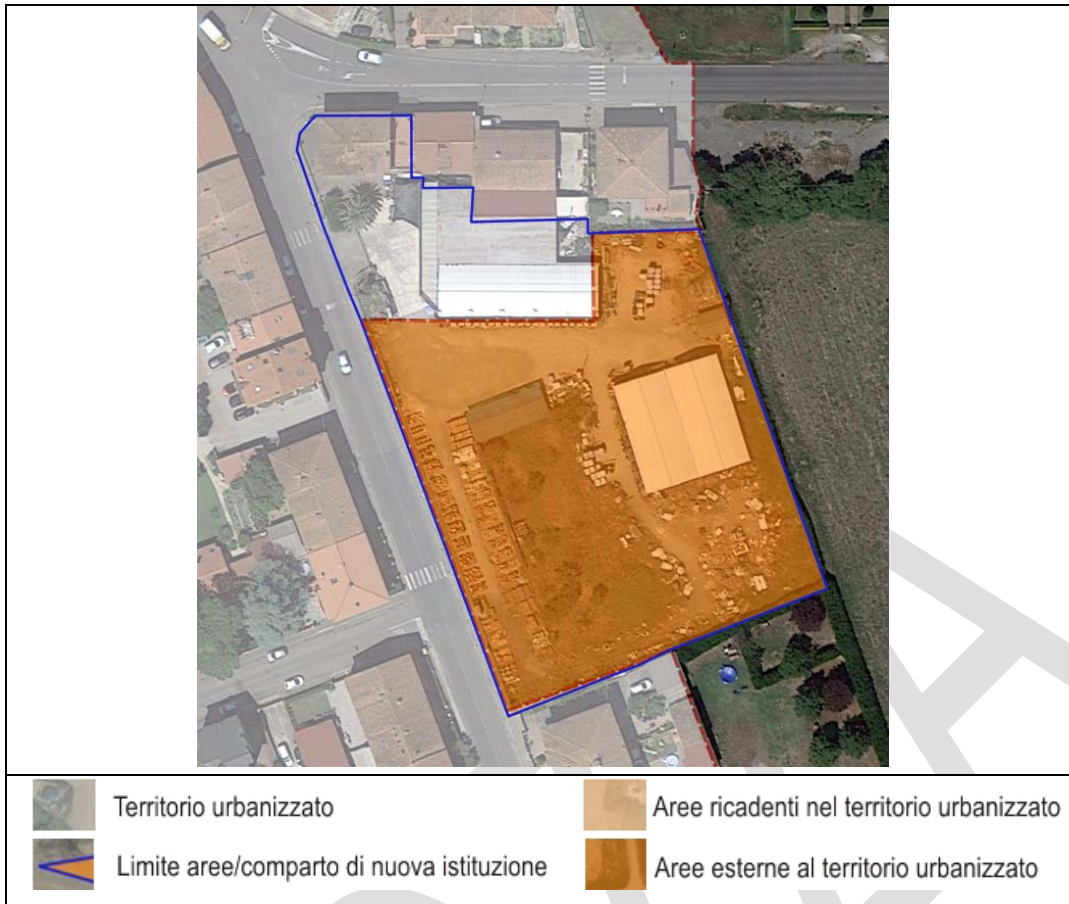


Le variazioni da apportare sono di modesta entità e riguarderanno solo il margine Nord ed Est. L'area esterna al territorio urbanizzato posta al margine Ovest verrà mantenuta nell'attuale configurazione e ad essa sarà aggiunta quella interessata dal ripristino ambientale. Tali area saranno escluse dal territorio urbanizzato.

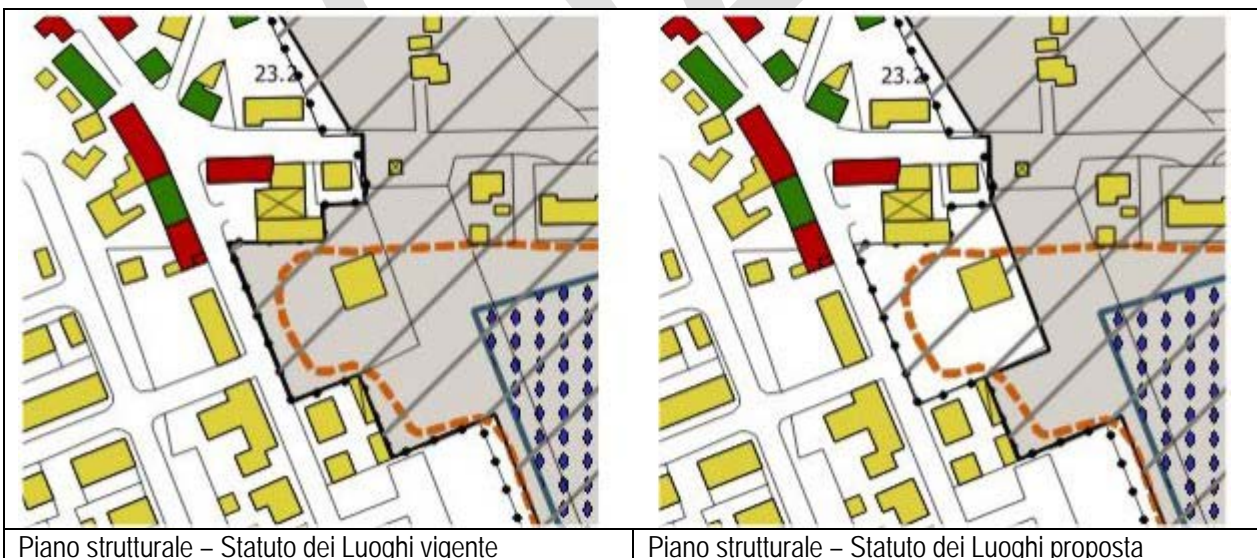


Area Marcignana

La quasi totalità dell'area ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.



Non sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato

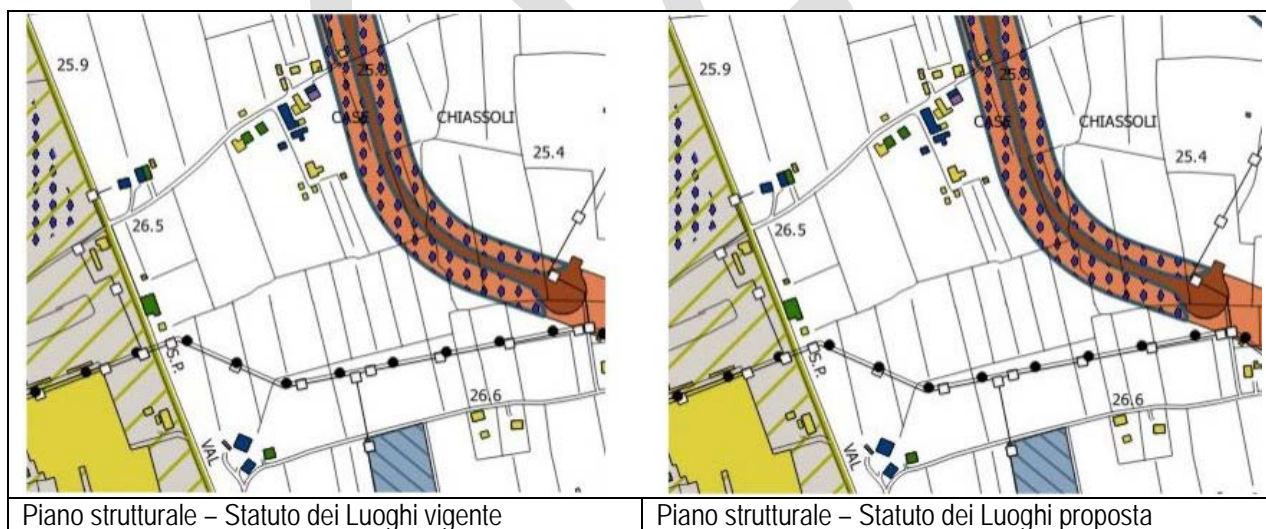


Area Ex Polo Tecnologico

La totalità dell'ambito ricade nell'UTOE n° 12 tutta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

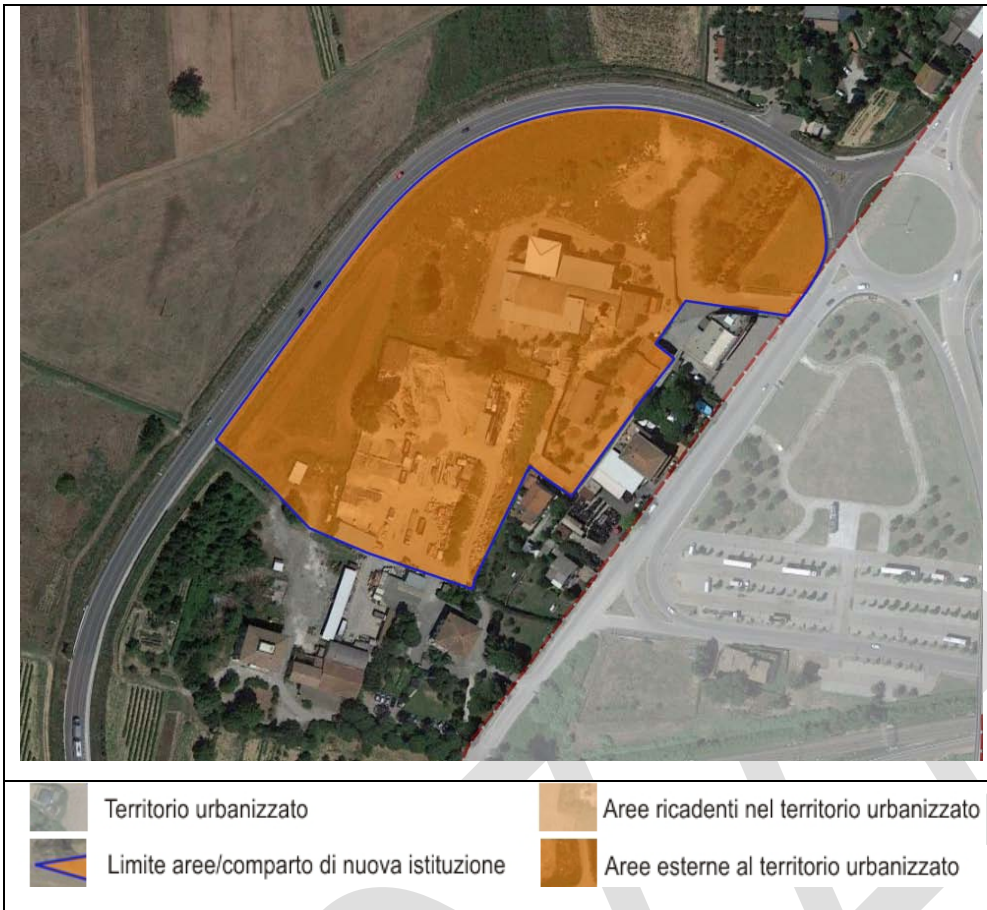


Non sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato.

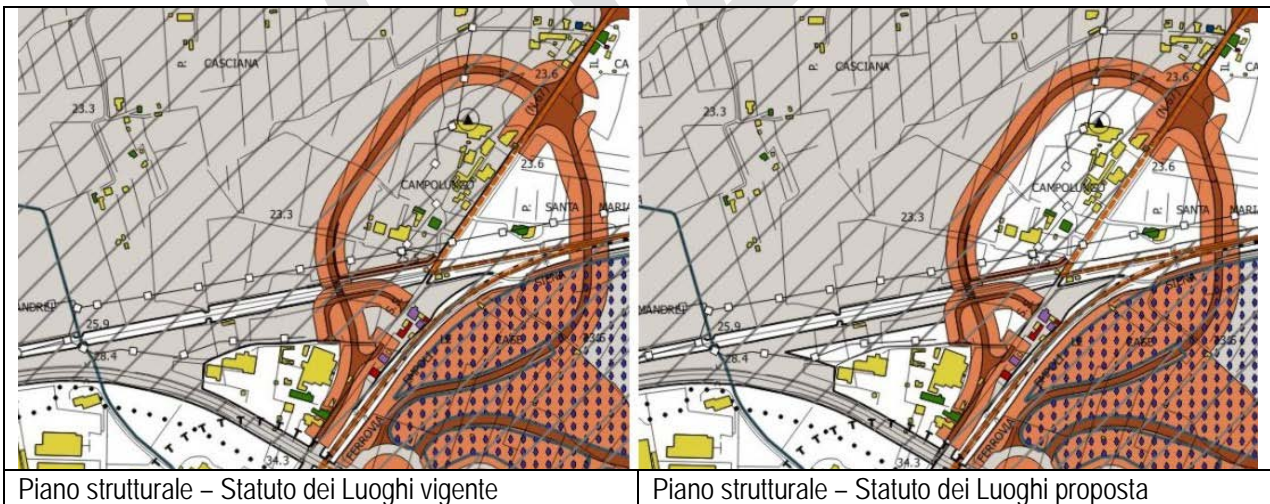


Area Le Case Nord

La totalità del comparto ricade nell'UTOE n° 12, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

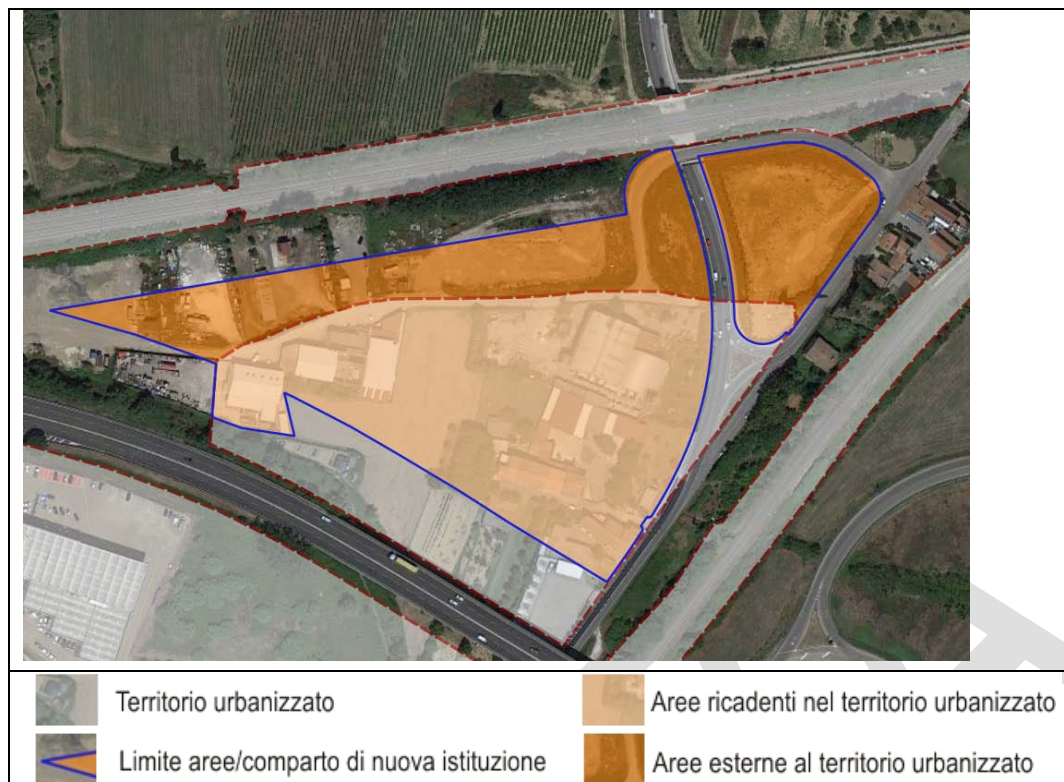


Sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato.

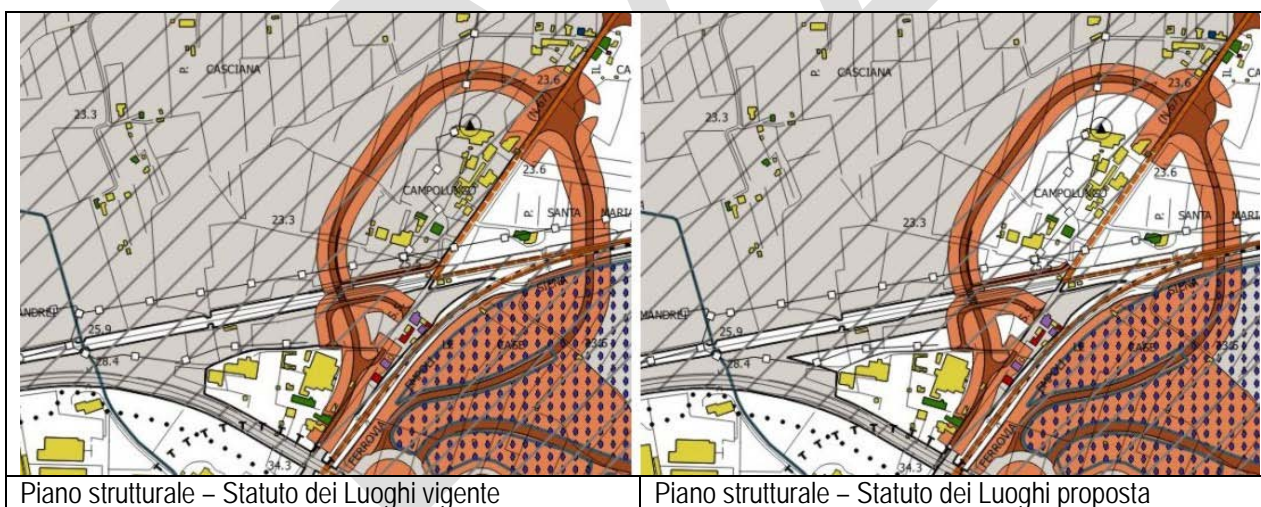


Area Le Case Sud

La totalità dell'ambito ricade nell'UTOE n° 12 in massima parte all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.



Solo per una modesta porzione residuale sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato.

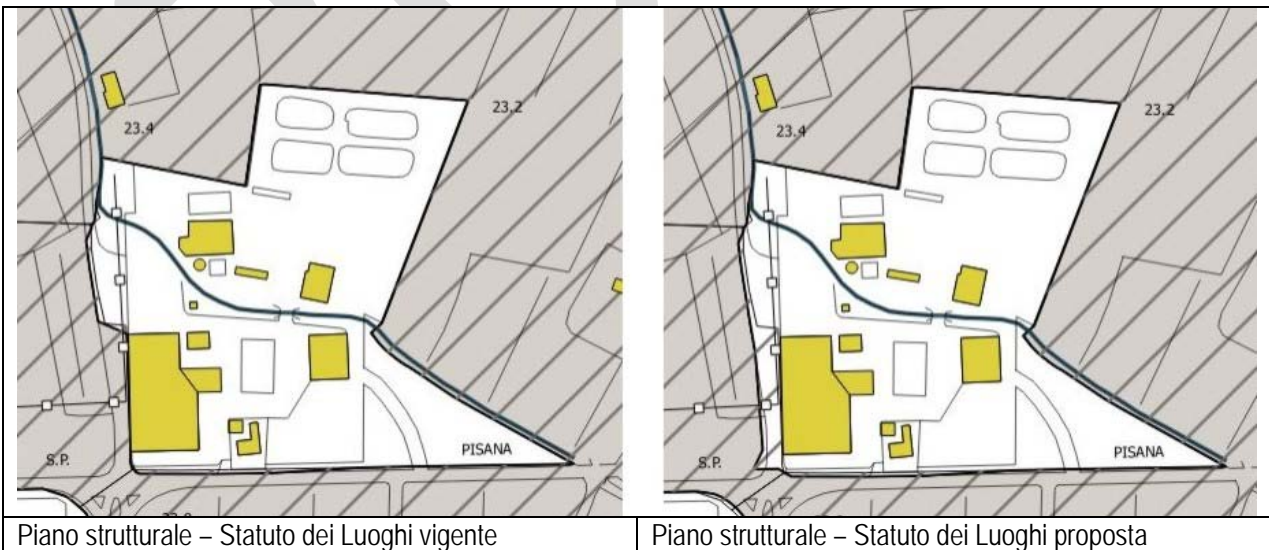


Area Via Lucchese "Lapi gelatine"

La totalità del comparto ricade nell'UTOE n° 12 all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

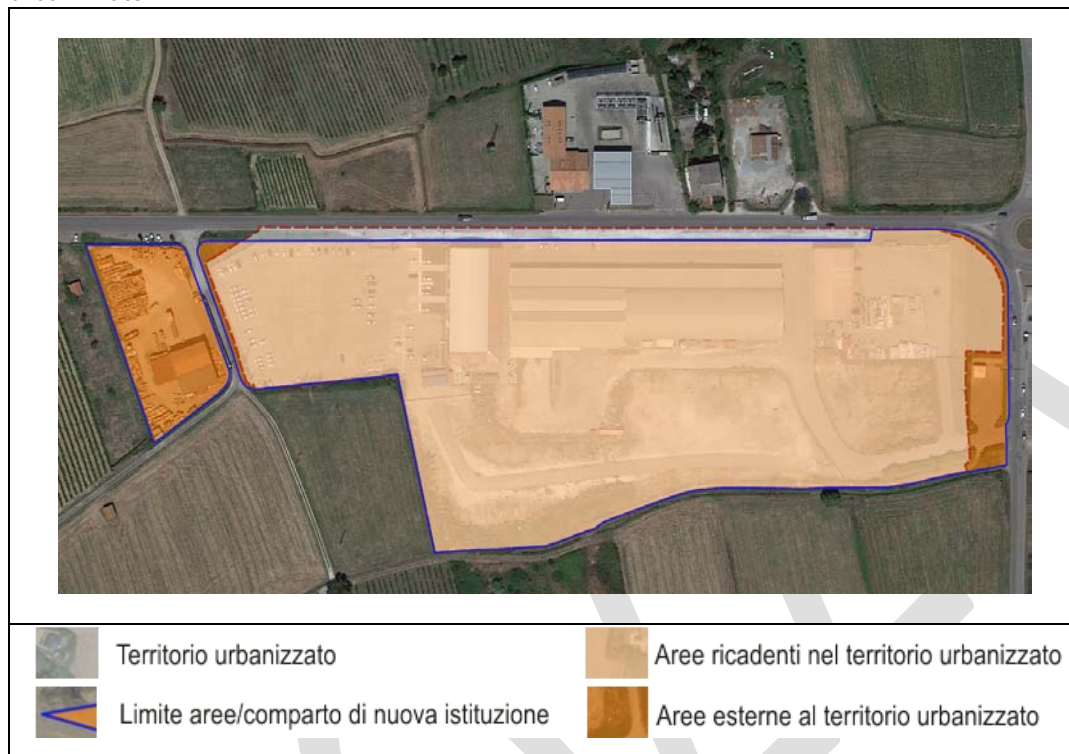


La variazione è irrilevante e pertanto non si ritiene necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato.

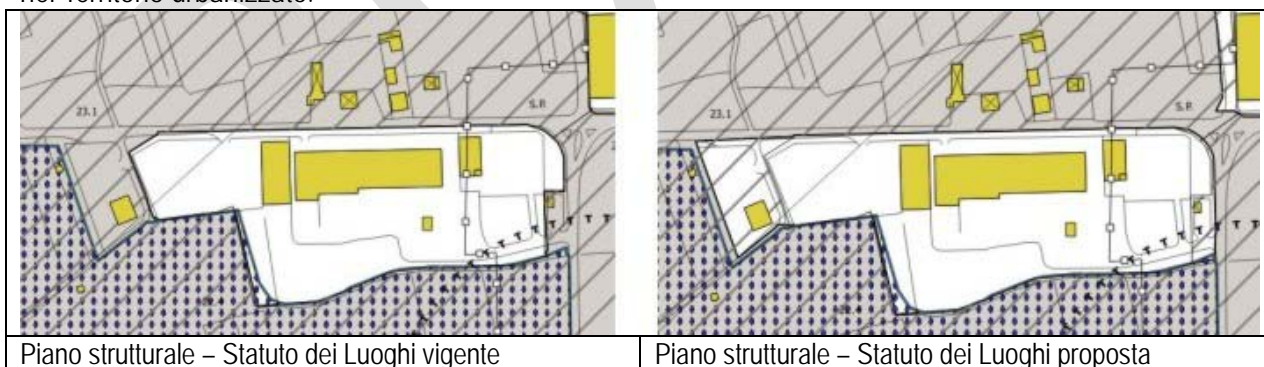


Area Via Lucchese

La maggior parte delle aree, pur classificate dal vigente Regolamento urbanistico in zona agricola, ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale. Solo parti residuali, già legittimamente impegnate, risultano collocate all'esterno del perimetro del Territorio urbanizzato.



Per esse sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato.

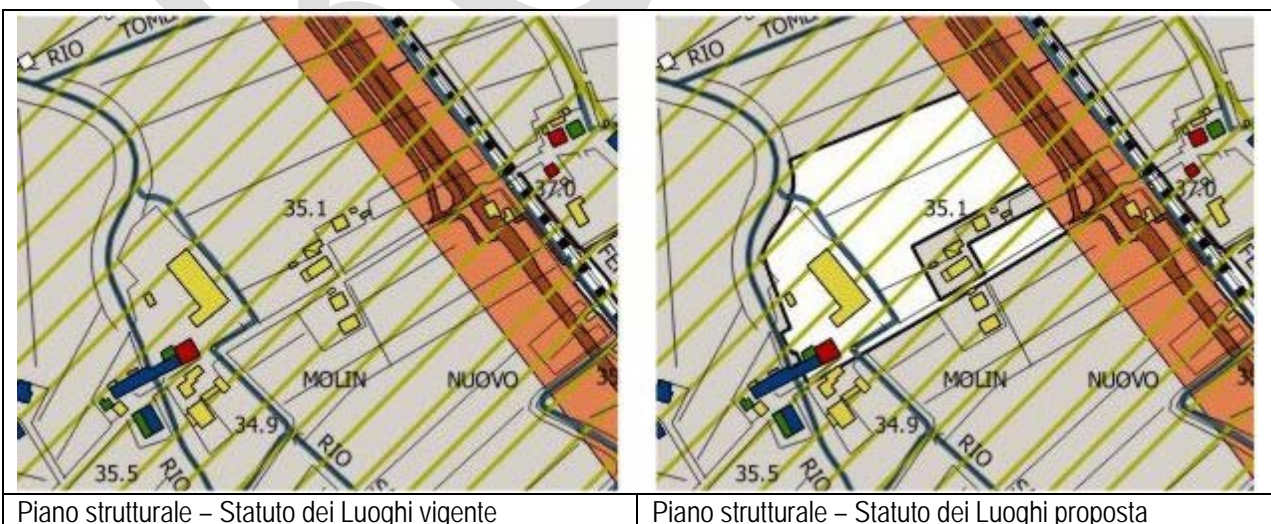


Area Molin Nuovo

La totalità delle aree ricadono nell'UTOE n° 13 all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

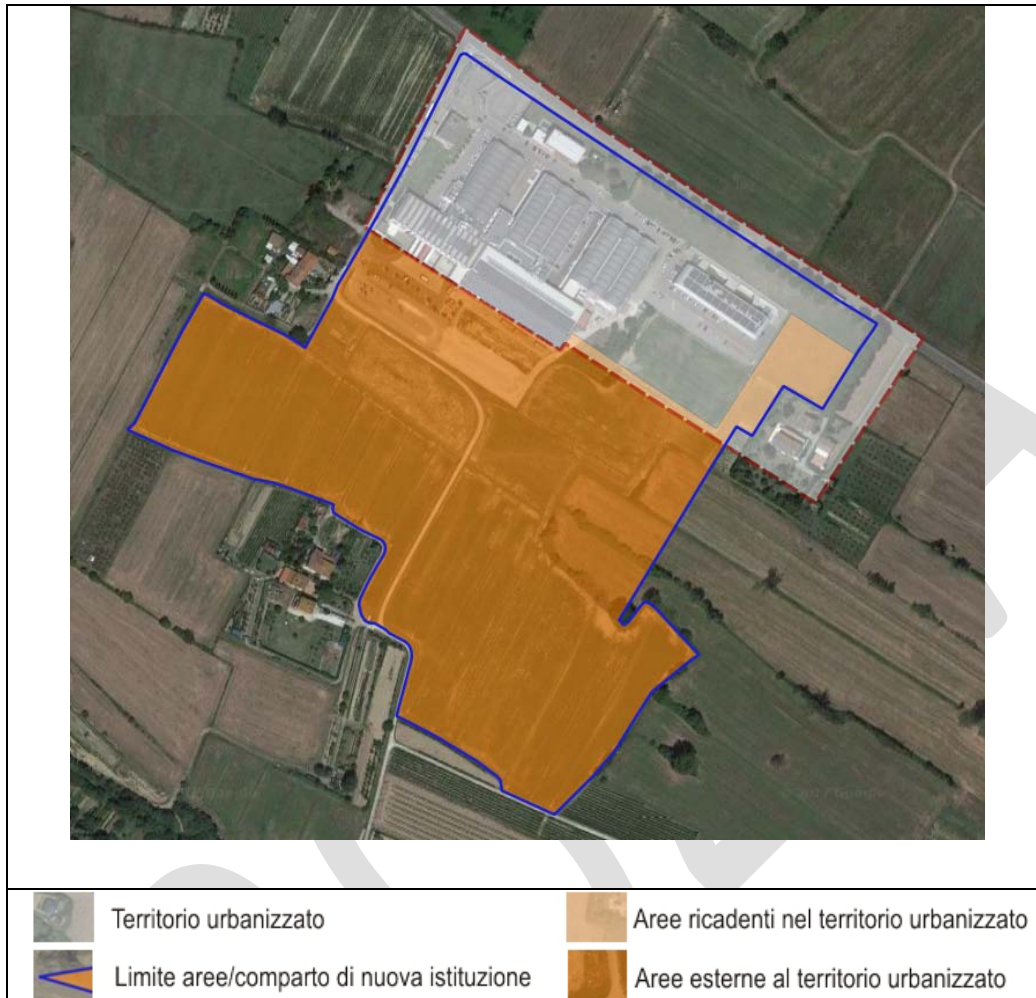


Sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato.

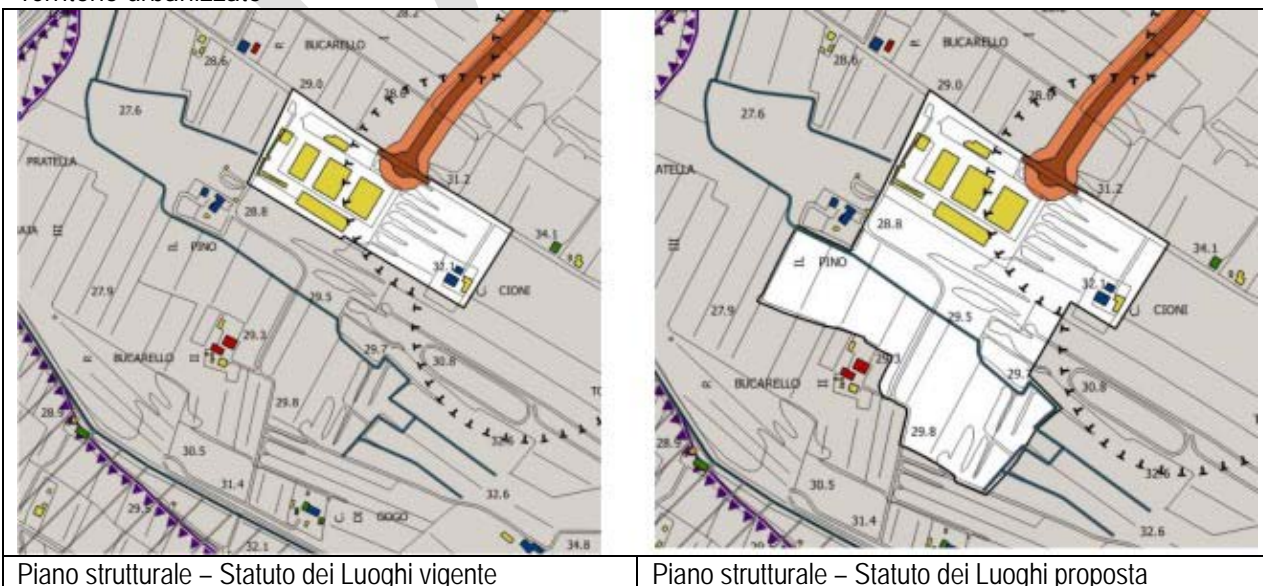


Area Via Piovola

La totalità del comparto ricade nell'UTOE n° 14 e la nuova area di ampliamento ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

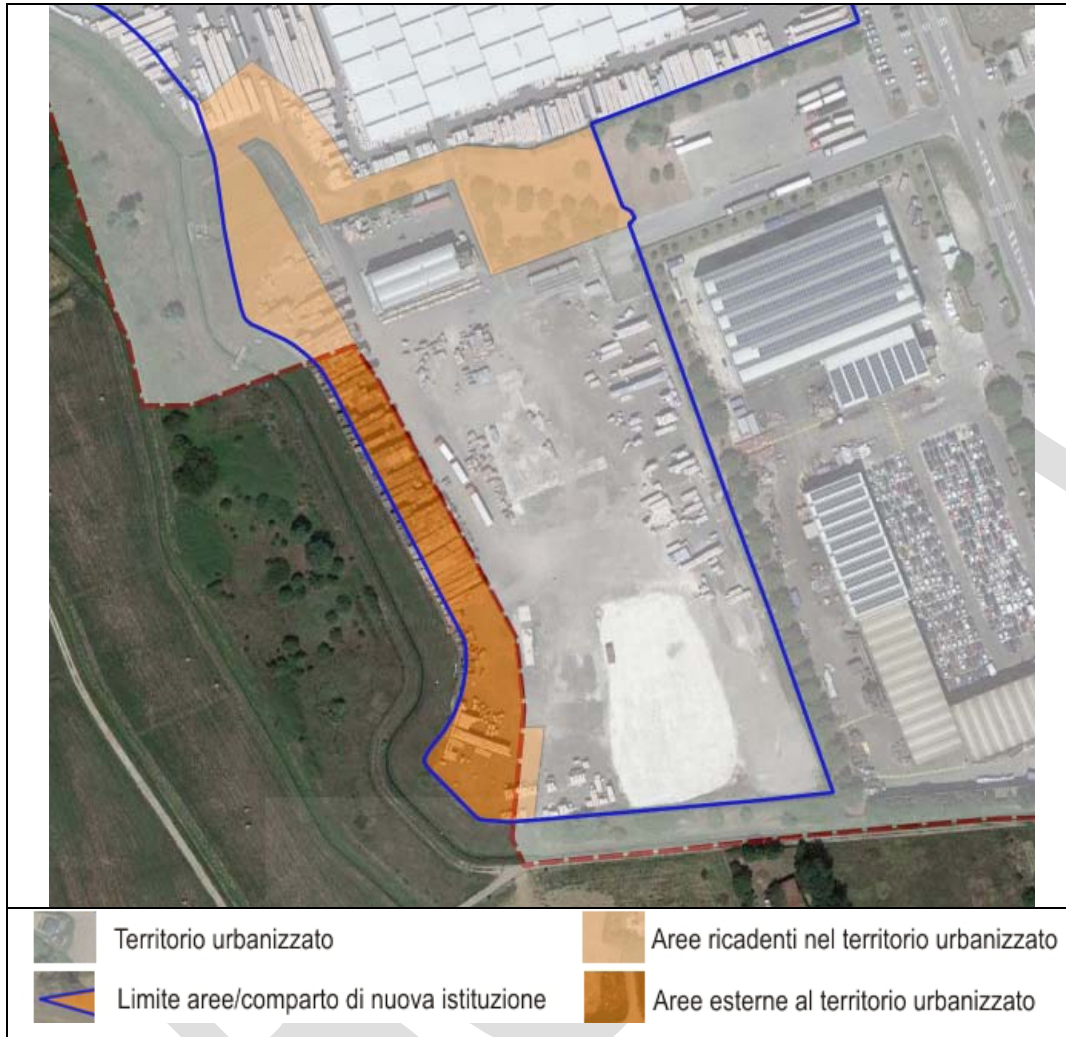


Sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato



Area Castelluccio

Le aree di nuovo impegno sono localizzate all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.



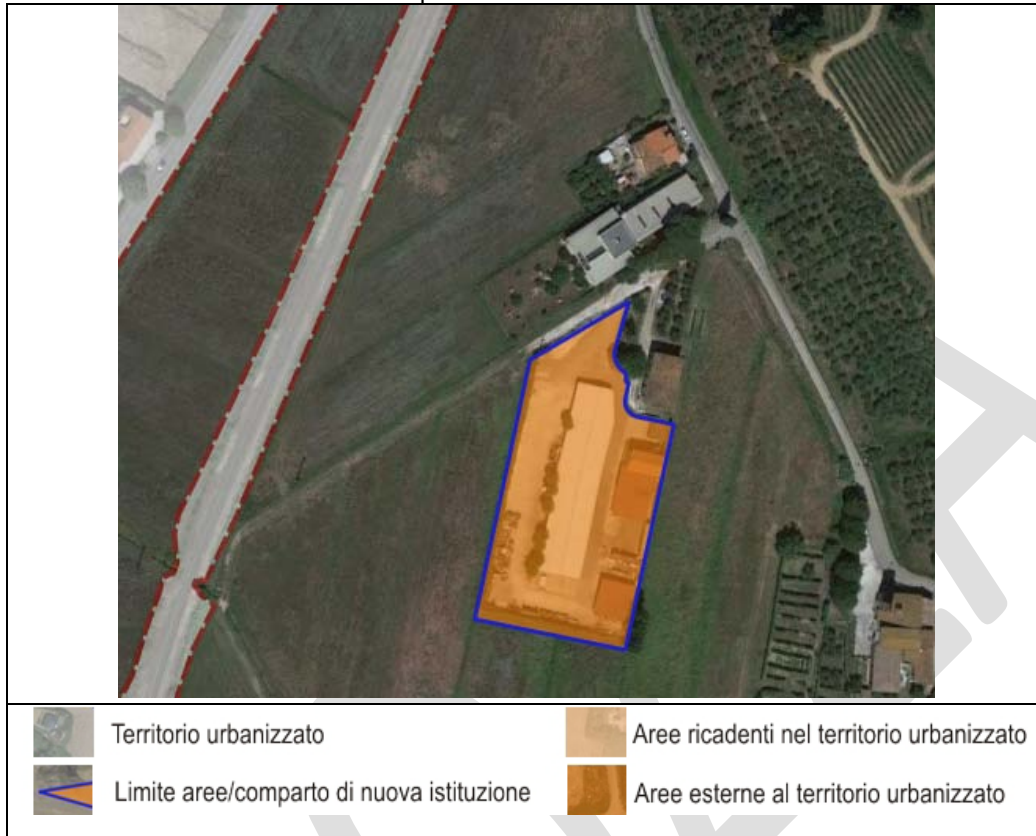
Sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato.



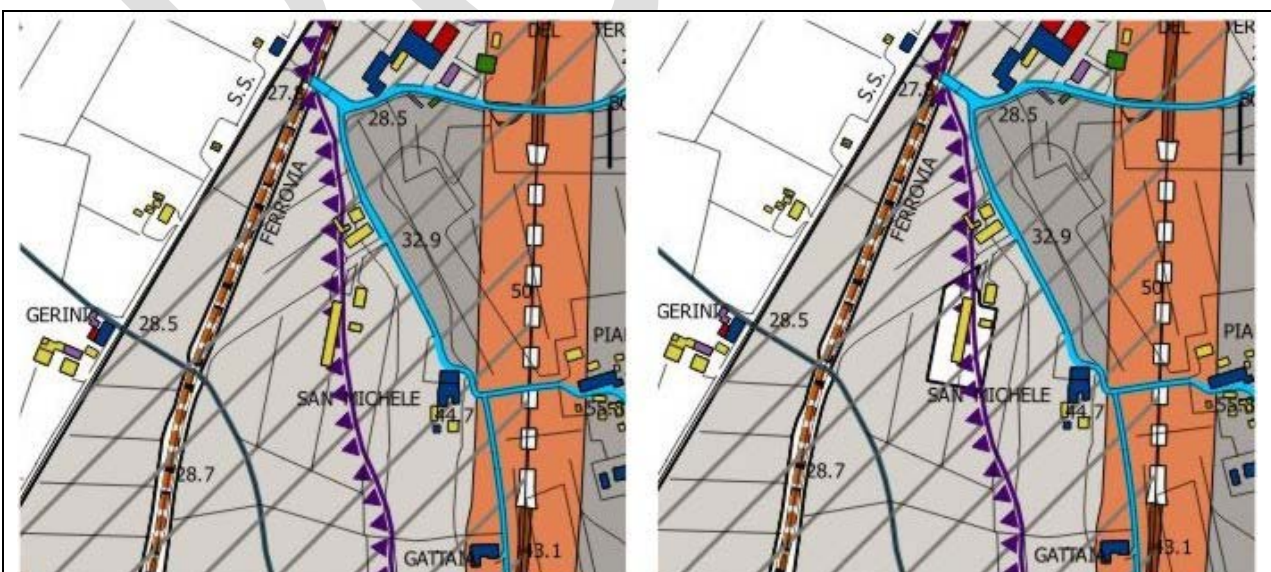
Piano strutturale – Statuto dei Luoghi vigente | Piano strutturale – Statuto dei Luoghi proposta

Area Pianezzoli

La totalità dell'ambito ricade nell'UTOE n° 13 all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.



Sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato.



Piano strutturale – Statuto dei Luoghi vigente | Piano strutturale – Statuto dei Luoghi proposta

Tutti gli altri ambiti di studio (Carraia, Pontorme e Terrafino consolidato) ricadono nel perimetro del Territorio urbanizzato

4.2. Elaborati allegati al Regolamento urbanistico che subiscono una modifica:

		Azione
A.	Relazione integrativa	MODIFICATO
B.	Norme.	<p>Le modifiche riguardano gli ambiti produttivi con la totale riscrittura di questa parte, preso atto dell'introduzione del parametro dimensionale della Superficie utile lorda e del Piano delle funzioni</p> <p>Rimane comunque conservata la struttura di suddivisione in zone e sottozone del Regolamento urbanistico vigente.</p>
	QPSQ	<p>Modifica dell'elaborato Quadro strategico quinquennale con la verifica delle nuove quantità derivanti dalle azioni di variante</p> <p>In base alle previsioni di variante sono state aggiornate le quantità minime di standard stabilite dal DM 1444/68 e definite per ogni Unità Territoriale Organica Elementare.</p> <p>Relativamente allo standard minimo per l'istruzione si confermano i contenuti del Piano Strutturale 2013 che evidenzia la minore necessità dello stesso standard dovuta alla riduzione della composizione media della famiglia.</p> <p>Da rilevare, comunque, che il verde pubblico presente in vasta quantità nel territorio comunale potrebbe essere in parte utilizzato, in caso di necessità, per la realizzazione di nuove infrastrutture scolastiche..</p>
C.	Schede norma per le aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato.	Sono state predisposte specifiche schede norma per nuovi comparti da attuare mediante Piani urbanistici attuativi o Progetti unitari convenzionati
D.	Tav. 1. n per n=1...45 "Usi del suolo e modalità d'intervento" 1:2.000	<p>Aggiornamento dello stato di attuazione dei Piani urbanistici attuativi di ambiti produttivi completati e con opere di urbanizzazione cedute all'amministrazione;</p> <p>Modifica delle zone e sottozone urbanistiche di ambiti produttivi oggetto di variante;</p> <p>introduzione dei comparti soggetti obbligatoriamente a PUA o PUC;</p> <p>Inserimento di previsioni di opere pubbliche relative ad alcuni ambiti produttivi.</p>

La variante non comporta l'avvio di procedimenti espropriativi di cui al D.P.R. 327/2001 o di attivare procedure di apposizione vincoli preordinati all'esproprio o la reiterazione di vincoli decaduti.

4.2.1. Modifiche alle Schede norma

Il Regolamento urbanistico stabilisce, tra le modalità per la sua attuazione, i comparti da assoggettare obbligatoriamente a Piano urbanistico attuativo di cui all'Art. 107 della l.r. 64/2014 o a Progetto unitario convenzionato di cui all'Art. 121 della l.r. 64/2014, disciplinandoli con Schede norma.

Le schede Norma definiscono obiettivi, parametri dimensionali e destinazioni ammesse.

Tali ambiti nel loro complesso definiscono, per il quinquennio 2013-2018, il Quadro Previsionale Strategico Quinquennale di riferimento operativo per i processi di sviluppo del territorio empolesse nonché per riqualificazione del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale.

In coerenza con il 2° Regolamento urbanistico le azioni previste dalla variante che presentano caratteri di complessità e rilevanza e di un adeguato coordinamento della progettazione e nella gestione, sono state assoggettate, in base alla loro dimensione, a Piano urbanistico attuativo o a Progetto unitario convenzionato.

Per ciascuna di esse è stata redatta una relativa Scheda Norma.

I nuovi comparti edificatori sono stati inseriti, modificando quello vigente del 2° Regolamento urbanistico, nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale.

Nello specifico:

UTOE	Denominazione Area	Descrizione breve	Scheda Norma
3	Carraia 2	<p>L'area di trasformazione, di forma irregolare, è localizzata nella zona di Carraia al margine Ovest della zona produttiva e al margine Sud di quella residenziale.</p> <p>Si contraddistingue per essere localizzata in prossimità di infrastrutture viarie ed in particolare in fregio alla S.G.C. Fi.Pi-Li. A Sud.</p> <p>Sempre sul confine Sud troverà la giacitura la nuova strada di comunicazione fra la zona di Carraia e lo svincolo della S.G.C. Fi.Pi-Li. Empoli Centro.</p> <p>Attualmente nell'area non sono presenti costruzioni, fatta eccezione per due tralicci per linee elettriche aeree in alta tensione; il regolamento urbanistico vigente classifica questa area in Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola.</p> <p>Il comparto copre un'area di circa 6.200 mq ed è sostanzialmente inserita nel contesto produttivo di Carraia.</p> <p>Il pieno sfruttamento dell'area è condizionato dalla presenza di due elettrodotti aerei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Linea 132 kV La Roffia - Ponzano (tratto dal sostegno n. 7 al sostegno n. 8); - Linea 132 kV Empoli - Cascina (tratto dal sostegno n. 6 al sostegno n. 7). <p>In merito a questa condizione è stata richiesta, al gestore delle linee (TERNA) la definizione della Distanza di prima approssimazione (Dpa).</p> <p>L'azione di variante prevede l'istituzione di un nuovo comparto a bassa edificabilità con destinazione produttiva e direzionale.</p> <p>L'accoglimento della proposta consentirebbe di riorganizzare un'area residuale posta al margine urbano contraddistinto da insediamenti residenziali e produttivi incerto e sfrangiato.</p> <p>Nello stesso si stabilirebbero i presupposti per istituire un limite definitivo a future espansione e avvantaggiare la configurazione della prevista cassa di espansione posta a confine.</p>	PUC 3.11

UTOE	Denominazione Area	Descrizione breve	Scheda Norma
7	Farfalla	<p>L'area è localizzata a destra di Via D'Ormicello (tracciato viario originario verso Sud ormai sostituito dalla Via Val D'Orme) che costeggia il Torrente Orme.</p> <p>L'ambito riguarda un sito dismesso di una cava di argilla e di una fornace di grande dimensione, al centro ormai, di un piccolo borgo semirurale a tessuto rado.</p> <p>Si tratta di un'area di grande estensione corrispondente ad un sito dismesso di una cava di argilla e di una fornace al centro di un piccolo borgo semirurale a tessuto rado.</p> <p>L'azione di variante prevede una contrazione del perimetro del territorio urbanizzato del PS con l'inserimento di un comparto che accoglie funzioni artigianali, direzionali e di servizio, commerciali (medie strutture di vendita) ed una modesta quantità di funzione residenziale.</p> <p>Con specifico riferimento agli ambiti definiti dal presente Piano attuativo, è ammessa l'attivazione delle procedure di cui agli artt. 122 e successivi della L.R. Toscana n. 65/2014, relative alle disposizioni per la rigenerazione delle aree urbane degradate.</p> <p>In tale ipotesi i soggetti aventi titolo possono presentare la manifestazione di interesse secondo le modalità dell'art. 126 della L.R. n. 65/2014, fermo restando che il perimetro dell'area di rigenerazione potrà comprendere anche altre aree contigue, purché ricomprese nel territorio urbanizzato.</p>	PUA 7.5
8-12	Marcignana	<p>L'area è localizzata nella frazione di Marcignana, in fregio a Via Val d'Elsa.</p> <p>Attualmente nell'area è presente un'attività commerciale che risulta localizzata, in massima parte, in Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola.</p> <p>Il comparto ingloba anche un'area, posta all'incrocio tra via Val d'Elsa e Via Lucchese, ricadente in zona urbanistica di saturazione residenziale.</p> <p>L'azione di variante prevede la ridestinazione dell'area in funzione produttiva commerciale (medie strutture di vendita).</p>	PUC 8.1
12	Ex Polo Tecnologico	<p>L'area è localizzata tra la via di Bastia, la nuova strada di penetrazione interna alla zona industriale del Terrafino e la viabilità di collegamento della zona industriale con Via Primo Maggio.</p> <p>Corrisponde ad un comparto presente nel 1° Regolamento urbanistico e non confermato dal 2° RUC</p> <p>L'azione di variante prevede l'inserimento di un comparto destinato alla logistica.</p>	PUA 12.6
12	Le Case Nord	<p>L'area è localizzata a destra della S.S. n.67 Tosco Romagnola, a Nord della Ferrovia Firenze-Pisa-Livorno e fronteggia l'ambito della Grande struttura di vendita di S.Maria.</p> <p>Si tratta di un'area di media estensione collocata nella fascia periferica dell'area urbanizzata in diretta relazione con il territorio aperto, caratterizzata da una marcata prevalenza di fabbricati a destinazione produttive in parte sottoutilizzati e da deposito di mezzi per movimenti di terra.</p> <p>L'azione di variante prevede la ridestinazione dell'area in funzione turistica ricettiva, commerciale (medie strutture di vendita) e direzionale e di servizio</p> <p>Con specifico riferimento agli ambiti definiti dal presente Piano attuativo e di quello relativo al PUA 12.9, è ammessa l'attivazione delle procedure di cui agli artt. 122 e successivi della L.R. Toscana n. 65/2014, relative alle disposizioni per la rigenerazione delle aree urbane degradate.</p> <p>In tale ipotesi i soggetti aventi titolo possono presentare la manifestazione di interesse secondo le modalità dell'art. 126 della L.R. n. 65/2014, fermo restando che il perimetro dell'area di rigenerazione potrà comprendere, oltre gli ambiti definiti dal PUA 12.8 e 12.9, anche altre aree contigue, purché ricomprese nel territorio urbanizzato.</p>	PUA 12.8

UTOE	Denominazione Area	Descrizione breve	Scheda Norma
12	Le Case Sud	<p>L'area è localizzata a destra della S.S. n.67 Tosco Romagnola, tra la Ferrovia Firenze-Pisa-Livorno e la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno al di sopra dell'area industriale di Terrafino.</p> <p>Si tratta di un'area di media estensione collocata nella fascia periferica dell'area urbanizzata in diretta relazione con il territorio aperto, caratterizzata da una marcata prevalenza di fabbricati a destinazione produttive in parte sottoutilizzati e da deposito di inerti.</p> <p>L'azione di variante prevede la ridestinazione dell'area in artigianale, commerciale (medie strutture di vendita).</p> <p>Con specifico riferimento agli ambiti definiti dal presente Piano attuativo e di quello relativo al PUA 12.8, è ammessa l'attivazione delle procedure di cui agli artt. 122 e successivi della L.R. Toscana n. 65/2014, relative alle disposizioni per la rigenerazione delle aree urbane degradate.</p> <p>In tale ipotesi i soggetti aventi titolo possono presentare la manifestazione di interesse secondo le modalità dell'art. 126 della L.R. n. 65/2014, fermo restando che il perimetro dell'area di rigenerazione potrà comprendere, oltre gli ambiti definiti dal PUA 12.8 e 12.9, anche altre aree contigue, purché ricomprese nel territorio urbanizzato.</p>	PUA 12.9
12	Via Lucchese "Lapi gelatine"	<p>L'area è localizzata nella zona Nord di Castelluccio, in fregio a Via Lucchese.</p> <p>Attualmente nell'area è presente un'attività industriale che risulta localizzata in area per insediamenti produttivi.</p> <p>Il comparto comprende al suo interno anche un'area destinata a parcheggio pubblico e altre aree residuali destinate a verde pubblico attualmente non ancora completati.</p> <p>L'azione di variante prevede l'espansione dell'area produttiva utilizzando le aree attualmente destinate a parcheggio pubblico e quelle marginali destinate a verde pubblico</p>	PUC 12.10
12	Via Lucchese	<p>L'area è localizzata nella zona Nord di Castelluccio, in fregio a Via Lucchese.</p> <p>Attualmente nell'area sono presenti attività industriali-artigianali e commerciali localizzate in Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola.</p> <p>L'azione di variante prevede la ridestinazione dell'area in funzione Artigianale e commerciale (medie strutture di vendita)</p>	PUC 12.11
13	Molin Nuovo	<p>L'area è localizzata in località Molin Nuovo, ad Ovest della linea ferroviaria Empoli-Siena e della S.R. Nuova 429.</p> <p>Attualmente nell'area è presente un'attività industriale che risulta localizzata in area per insediamenti produttivi per il recupero di rifiuti solidi non pericolosi (carta da macero).</p> <p>L'azione di variante prevede l'espansione dell'area produttiva</p>	PUA 13.1
14	Via Piovola	<p>L'area è compresa tra via della Piovola ed il Rio della Piovola; è in parte occupata dal complesso produttivo e direzionale in attività che necessitano di ulteriori aree per il loro sviluppo ed ampliamento, nonché l'insediamento di attività di servizio complementari.</p> <p>L'azione di variante prevede l'inserimento di un comparto complesso multifunzionale che accoglie funzioni artigianali, commerciali all'ingrosso e depositi, direzionali e di servizio, commerciali e turistiche ricettive</p>	PUA 14.3

4.2.2. Modifiche alle norme del Regolamento urbanistico

La variante ha operato la riscrittura del CAPO IV - Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva ed in particolare:

- Art. 64 Disposizioni generali

La variante conferma l'attuale struttura di suddivisione in zone e sottozone degli ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva del vigente Regolamento urbanistico ed introducendo l'ambito della ambito della logistica.

Per ciascuna zona e sottozona sono indicate le quantità massime di superficie utile lorda (SUL) destinabili alle funzioni

insediabili.

Per ciascuna zona e sottozona sono altresì indicate le quantità massime di superficie utile lorda (SUL) destinabili a servizi accessori e complementari alla produzione (uffici amministrativi, spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, e le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda.

La superficie utile lorda (SUL) dell'alloggio del custode, unitamente agli uffici amministrativi, agli spazi comuni e alle mense aziendali, concorre alla computazione della superficie utile lorda (SUL) massima ammissibile nel lotto e alla computazione della superficie coperta (Sc).

Per le aree ricadenti negli ambiti di trasformazione in cui il Regolamento urbanistico si attua esclusivamente sulla base di Piani Urbanistici Attuativi o di Progetti Unitari Convenzionati, la relativa Scheda norma definisce le aree in cui è ammessa la trasformazione edilizia, i parametri urbanistici ed edilizi e le diverse categorie funzionali insediabili.

Per gli ambiti consolidati, su ciascun lotto urbanistico di riferimento in cui la trasformazione edilizia può avvenire tramite interventi edilizi diretti (IED), sono consentiti gli interventi edilizi previsti per ciascuna zona urbanistica, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi e con le limitazioni dimensionali previste per ciascuna categoria funzionale insediabile.

Gli interventi di nuova edificazione (NE), di Sostituzione edilizia (SE), e i cambi di destinazione d'uso sono ammessi a condizione che sia verificata la sussistenza delle dotazioni per opere di urbanizzazione primaria (Sup) previste per ciascuna categoria funzionale di cui si prevede l'insediamento.

Sono state inoltre modificate le condizioni in cui sono richieste, anche per gli ambiti consolidati, nuove dotazioni di verde e parcheggi pubblici e la loro eventuale sostituzione mediante l'istituto straordinario della monetizzazione.

- Art. 65.2 Zone di espansione in corso di attuazione o attuate (D1/A)

Sono state introdotte specifiche riguardanti l'ultra vigenza dei piani attuativi qualora siano stati assolti tutti gli impegni in essi previsti per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria (Sup), e gli interventi edilizi ammissibili su ciascun lotto urbanistico e le categorie funzionali compatibili:

	Funzione
F.1.1	Industriale e manifatturiera
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica
F.1.3	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza
F.4.2	Impianti tecnologici con presidio di unità lavorative
F.4.3	Impianti senza presidio di unità lavorative
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza
F.5.2	Depositi e logistica indoor
F.5.3	Logistica a cielo libero

E' stato inoltre introdotto il parametro dell'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

- Art. 65.3 Zone di completamento (D1/C)

Sono state introdotte specifiche riguardanti gli interventi edilizi ammissibili su ciascun lotto urbanistico e le categorie funzionali compatibili:

	Funzione
F.1.1	Industriale e manifatturiera
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica
F.1.3	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza

	Funzione
F.4.2	Impianti tecnologici con presidio di unità lavorative
F.4.3	Impianti senza presidio di unità lavorative
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza
F.5.2	Depositi e logistica indoor
F.5.3	Logistica a cielo libero

E' stato inoltre introdotto il parametro dell'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

- Art. 65.5 Zone di completamento per impianti produttivi singoli (D1/S)

Sono state introdotte specifiche riguardanti gli interventi edilizi ammissibili su ciascun lotto urbanistico e le categorie funzionali compatibili:

	Funzione
F.1.1	Industriale e manifatturiera
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica
F.1.3	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza

E' stato inoltre introdotto il parametro dell'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

- Art. 66.1 Zone di espansione da attuare (D2/E)

Sono le zone in cui in cui è prevista la nuova urbanizzazione e la nuova edificazione in cui il Regolamento urbanistico si attua esclusivamente sulla base di Piani Urbanistici Attuativi o Progetti unitari convenzionati, riferiti all'intero ambito individuato dalle tavole di cui all'Art. 2 paragrafo B. La suddivisione in più interventi è possibile solo se espressamente prevista nelle schede norma di cui all'art. 2 paragrafo E.

Nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo o del Progetto unitario convenzionato le quantità minime delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e per spazi pubblici sono quelle indicate all'art. 14 delle presenti norme, salvo diverse disposizioni contenute nelle suddette schede.

- Art. 66.1bis Zone di espansione in corso di attuazione o attuate (D2/A)

Sono state introdotte specifiche riguardanti l'ultra vigenza dei piani attuativi qualora siano stati assolti tutti gli impegni in essi previsti per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria (Sup), e gli interventi edilizi ammissibili su ciascun lotto urbanistico e le categorie funzionali compatibili:

	Funzione
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione
F.4.4	Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione
F.4.5	Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese
F.4.6	Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate

	Funzione
	per servizi privati
F.4.7	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere
F.4.8	
F.4.9	
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza

E' stato inoltre introdotto il parametro dell'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

- Art. 66.2 Zone di completamento (D2/C)

Sono state introdotte specifiche riguardanti gli interventi edilizi ammissibili su ciascun lotto urbanistico e le categorie funzionali compatibili:

	Funzione
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione
F.4.4	Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione
F.4.5	Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese
F.4.6	Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati
F.4.7	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere
F.4.8	
F.4.9	
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza

E' stato inoltre introdotto il parametro dell'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

- Art. 66.4 Zone di completamento per impianti produttivi singoli (D2/S)

Sono state introdotte specifiche riguardanti gli interventi edilizi ammissibili su ciascun lotto urbanistico e le categorie funzionali compatibili:

	Funzione
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione
F.4.4	Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione
F.4.5	Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese
F.4.6	Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza

E' stato inoltre introdotto il parametro dell'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

- Art. 67.1 Zona per rottamazione e recupero (D3/RR)

Sono state introdotte specifiche riguardanti gli interventi edilizi ammissibili su ciascun lotto urbanistico e le categorie funzionali compatibili:

Funzione	
F.1.5	Industriale e manifatturiera specializzata

E' stato inoltre introdotto il parametro dell'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

- Art. 67.2 Zona per il recupero di rifiuti solidi non pericolosi (D3/RC o RS???)

Sono state introdotte specifiche riguardanti gli interventi edilizi ammissibili su ciascun lotto urbanistico e le categorie funzionali compatibili:

Funzione	
F.1.5	Industriale e manifatturiera specializzata

E' stato inoltre introdotto il parametro dell'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

- Art. 67.4 Zone per industria alimentare D3/AL

Sono state introdotte specifiche riguardanti gli interventi edilizi ammissibili su ciascun lotto urbanistico e le categorie funzionali compatibili:

Funzione	
F.1.1	Industriale e manifatturiera
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza

- E' stato inoltre introdotto il parametro dell'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

- Art. 67.5 Zone di servizio alle attività produttive D3/D

Sono state introdotte specifiche riguardanti gli interventi edilizi ammissibili su ciascun lotto urbanistico e le categorie funzionali compatibili:

Funzione	
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione
F.3.1	Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere
F.4.6	Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati
F.4.7	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere
F.4.8	
F.4.9	

E' stato inoltre introdotto il parametro dell'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

- Art. 71.2 Zona di completamento D6/C

Sono state introdotte specifiche riguardanti gli interventi edilizi ammissibili su ciascun lotto urbanistico e le categorie

funzionali compatibili:

	Funzione
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione
F.3.1	Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere
F.4.3	Impianti senza presidio di unità lavorative
F.4.4	Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione
F.4.6	Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati
F.4.7	
F.4.8	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere
F.4.9	
F.5.2	Depositi e logistica indoor

E' stato inoltre introdotto il parametro dell'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

- Art. 71 bis Ambito della logistica D7

Articolo di nuova introduzione per identificare le zone monofunzionali destinate alle attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse, svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio al chiuso o all'aperto su piazzali o attività di commercio all'ingrosso.

Sono suddivisi, in relazione allo stato di attuazione ed alle caratteristiche, in:

- Zona di espansione D7/E;
- Zona di Completamento D7/C
- Zone di completamento per insediamenti produttivi singoli D7/S

- Art. 71bis.1 Zona di Espansione D7/E

Articolo di nuova introduzione relativo a zone di espansione in cui il Regolamento Urbanistico si attua esclusivamente sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo riferito all'intero ambito individuato nelle tavole, secondo le indicazioni della relativa scheda norma.

In queste zone è prescritto un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera Superficie territoriale (St) delimitata nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B, secondo le indicazioni della relativa scheda norma.

- Art. 71bis.2 Zona di completamento D7/C

Articolo di nuova introduzione per identificare le zone monofunzionali totalmente o parzialmente edificate, consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico.

Sono state introdotte specifiche riguardanti gli interventi edilizi ammissibili su ciascun lotto urbanistico e le categorie funzionali compatibili:

	Funzione
F.5.2	Depositi e logistica indoor
F.5.3	Logistica a cielo libero

E' stato inoltre introdotto il parametro dell'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

- Art. 71bis.3 Zone di completamento per insediamenti produttivi singoli D7/S

Articolo di nuova introduzione per identificare le zone monofunzionali di piccole dimensioni di norma occupate da un complesso produttivo singolo, totalmente o parzialmente edificate.

Sono state introdotte specifiche riguardanti gli interventi edilizi ammissibili su ciascun lotto urbanistico e le categorie funzionali compatibili:

Funzione	
F.5.2	Depositi e logistica indoor

E' stato inoltre introdotto il parametro dell'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

La variante ha operato la parziale riscrittura del TITOLO II - Aree urbane inedificate, nello specifico:

- Art. 108 Aree a verde privato

Sono state distinte, in base alla loro valenza di tutela e salvaguardia del patrimonio verde e di valenza ambientale:

- a) Parchi e giardini di pertinenza a edifici a rilevanza ambientale e/o storico culturale;
- b) Aree comprese negli ambiti di tutela di edifici a rilevanza ambientale e/o storico culturale, disciplinate dall'art.103;
- c) Aree verdi pertinenziali ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati;
- d) Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine;
- e) Aree verdi in frangia ai corsi d'acqua.

Sono state introdotte specifiche prescrizione per la loro tutela e valorizzazione ed in particolare sono state istituite aree a verde conformativo lasciate allo stato naturale o coltivate in senso agricolo oppure arborate finalizzate al presidio ambientale, ovvero alla mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico oppure al fine di costituire aree di transizione inedificate tra i margini urbanizzati.

Tali aree sono state identificate

- con specifica previsione negli ambiti soggetti a trasformazione che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati o di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana;
- con specifica previsione del Regolamento urbanistico in tutti gli altri ambiti, a margine di:
 - a. corsi d'acqua appartenenti al reticolo idraulico;
 - b. infrastrutture viarie d'interesse nazionale o regionale;
 - c. infrastrutture ferroviarie;

Per tutte le aree verdi di pertinenza contestualmente a interventi di nuova edificazione, addizione volumetrica o sostituzione edilizia, al fine di un corretto inserimento ambientale degli interventi edilizi, è inoltre prescritto:

- a) il mantenimento quanto più possibile delcorredo vegetazionale esistente;
- b) di garantire una densità arborea (Da) nella misura di un albero ogni 15 mq di superficie fondiaria (Sf). Nel caso in cui il numero calcolato di alberature da mettere a dimora sarà possibile la piantumazione dell'eccedenza in altro luogo indicato dall'Amministrazione Comunale; con essenze scelte tra le specie consigliate nella Guida per la risorsa "Verde" di cui al Titolo III capo II e comunque:
 - preferire la messa a dimora di specie con elevata superficie fogliare e di ridotta idroesigenza;
 - contenere l'impiego delle specie con elevate emissioni di composti organici volatili (COV) da parte delle piante, attraverso l'analisi preventiva delle caratteristiche delle specie arboree di interesse per la realizzazione di aree verdi in ambito urbano;

- preferire le specie sempreverdi per il contenimento delle concentrazioni di PM10

5. STUDI CORRELATI

5.1. Piano delle funzioni

Anche se limitato alle zone produttive la variante ha verificare il grado di compatibilità fra le singole funzioni/attività attive od attivabili, in relazione alle caratteristiche del tessuto urbano esistente nelle singole aree di studio.

Oltre ad offrire occasioni per l'insediamento di nuove attività, questo strumento permette di razionalizzare la localizzazione di specifiche funzioni e di prevedere quella ad esse complementari.

Accanto agli effetti semplificativi sulla disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso, l'individuazione e la modulazione delle funzioni permette la programmazione di azioni di riqualificazione, specie nelle zone di confine tra le aree produttive e quelle residenziali

Nelle norme del vigente Regolamento urbanistico sono indicate per ogni tipo di ambito, zona e sottozona, le destinazioni d'uso ammissibili nella misura massima realizzabile per le singole tipologie d'uso.

Il piano delle funzioni per le aree produttive agisce sulle destinazioni d'uso consentite articolandole in diverse categorie funzionali (F) con l'obiettivo di garantire un buon grado di compatibilità fra le singole attività (sia insediate che insediabili).

Il piano delle funzioni per le zone produttive consente di gestire i cambi di destinazione funzionali, senza sconvolgere sostanzialmente l'attuale assetto delle destinazioni urbanistiche (zone e sottozone) del vigente Regolamento urbanistico.

L'ammissibilità di insediamento di una funzione o il cambio di destinazione d'uso dovrà essere valutata, oltre che negli ambiti delle scelte strategiche dell'amministrazione e delle normative di settore, in relazione:

- ai caratteri tipologici degli edifici e alla morfologia del tessuto edilizio esistente consolidato o previsto da piani attuativi approvati;
- alle dotazioni di parcheggi pubblici;
- alla potenziale possibilità di sostenere i carichi urbanistici indotti (dotazioni di parcheggi privati e altri spazi di servizio e di pertinenza);
- al grado di accessibilità e alle dotazioni di servizi complementari esistenti o previsti;
- alla condizioni di compatibilità dell'attività insediabile con le altre attività esistenti, con particolare riferimento agli effetti (diretti e cumulativi) sull'ambiente, sulla salute e sulla sicurezza.

In riferimento all'Art. 99 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, sono definite le seguenti destinazioni d'uso principali:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico- ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Ai fini della variante urbanistica sono assunte le articolazioni della seguente tabella.

I criteri per la scelta della ri-funzionalizzazione delle aree produttive e per l'istituzione di nuove aree produttive dovrà tenere conto dei seguenti criteri guida:

F.1			INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE	
SIGLA	Funzione	Usi compatibili		
F.1.1	Industriale e manifatturiera	Attività produttiva di tipo industriale e di trasformazione di prodotti di tipo industriale, Attività di gestione rifiuti speciali non pericolosi esclusivamente relativa allo stoccaggio, selezione e cernita manuale e/o meccanica. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: <ol style="list-style-type: none"> i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile; le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato. 		
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi: <ol style="list-style-type: none"> i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile; le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato. 		
F.1.3	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Autofficine, autocarrozzerie, gommisti, elettrauto, distribuzione carburanti, autolavaggi falegnamerie, manifattura artigiana, e comunque con emissioni tendenzialmente moleste, compresi i relativi uffici amministrativi fino ad un massimo del 5% della intera SUL disponibile.		
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza	Attività di trasformazione diretta alla produzione di beni specifici, senza emissioni tendenzialmente moleste, quali gelaterie, panetterie, pasta fresca, gastronomie, pasticcerie, rosticcerie, ceramisti, e comunque tutte quelle non assimilabili all'attività di servizio alla persona e alle imprese.		
F.1.5	Industriale e manifatturiera specializzata	Attività di recupero e trattamento di rifiuti speciali, comprensiva dello stoccaggio, selezione e cernita. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: <ol style="list-style-type: none"> i depositi e magazzini per lo stoccaggio al coperto dei materiali legati all'attività produttiva; gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile. 		
F.2			COMMERCIALE AL DETTAGLIO	
SIGLA	Funzione	Usi compatibili		
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile. Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.		
F.2.2	Grande distribuzione	Grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari con superficie di vendita maggiore di 1500 mq, intese sia come esercizi singoli, che aggregazioni di esercizi singoli, che distretti commerciali tematici, che centri commerciali, che parchi commerciali		
F.3			TURISTICO-RICETTIVA	
SIGLA	Funzione	Usi compatibili		
F.3.1	Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere	Alberghi, hotel, motel e villaggi albergo e residenze speciali per studenti, compresi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, sale convegni, spazi comuni funzionalmente connessi con l'attività principale.		

F.4	DIREZIONALE DI SERVIZIO		
SIGLA	Funzione	Usi compatibili	
F.4.1	Attrezzature per i servizi pubblici e attrezzature private di uso collettivo Dotazioni puntuali	F.4.1.1 Cultura	- musei, teatri, auditori, cinema, biblioteche, mostre ed attrezzature per esposizioni, centri per congressi.
		F.4.1.2 Sociali, culturali e ricreativi	- centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti.
		F.4.1.3 Culto	- attrezzature per l'esercizio del culto e delle funzioni connesse
		F.4.1.4 Istruzione	- Scuole di ogni ordine e grado e Università
		F.4.1.5 Sanità	- ospedali, cliniche, ambulatori, poliambulatori
		F.4.1.6 Assistenza	- centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi) associazioni di assistenza socio-sanitaria;
		F.4.1.7 Sport	- stadi, campi sportivi, palestre, piscine, palazzi dello sport
		F.4.1.8 Servizi cimiteriali	- Cimiteri e crematori
		F.4.1.9 Amministrativi	- sedi istituzionali e rappresentative, pubblica sicurezza, militari, protezione civile, servizi posteografici e telefonici.

F.4	DIREZIONALE DI SERVIZIO	
SIGLA	Funzione	Usi compatibili
F.4.2	Impianti tecnologici con presidio di unità lavorative	Impianti per la produzione e distribuzione energetica, impianti di depurazione delle acque impianti per il trattamento dei rifiuti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, le mense aziendali fino ad un massimo del 5% della intera SUL disponibile
F.4.3	Impianti senza presidio di unità lavorative	Impianti tecnologici puntuali
F.4.4	Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione	Complessi direzionali e sedi bancarie, assicurative e finanziarie, i servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, call center, centri elaborazioni dati, centri di ricerca, tutte strutturate in edifici monofunzionali. Compresi i relativi depositi, archivi e spazi comuni, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.
F.4.5	Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese	Attività di servizio quali lavanderie e stirerie non industriali, sartorie e similari, calzolai, tappezzerie, botteghe di restauro mobili, cornici, assistenza e riparazione beni personali e per la casa, orafi, laboratori artigianali artistici, toilette per animali, officine di riparazione, cicli e motocicli, parrucchieri, centri estetici e benessere, laboratori fotografici, agenzie di viaggio, biglietterie e box-office, internet point, agenzie ippiche, sale scommesse, onoranze funebri e noleggio beni di consumo.
F.4.6	Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati	Uffici e studi professionali, sportelli bancari, ambulatori e studi medici, agenzie d'affari ed immobiliari, centri di riabilitazione fisioterapica, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari.
F.4.7	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere	Ristorazione e mense aziendali.
F.4.8		Sale convegni, attrezzature culturali, per il tempo libero, cinema, discoteche, sale giochi, servizi per attività sportive quali campi da tennis e calcetto in strutture al coperto, servizi per il benessere fisico e la cura della persona (palestre, fitness, centri benessere, scuole di danza e ballo, ecc.).
F.4.9		Scuole professionali private, asili aziendali e interaziendali, autoscuole, e similari.

F.5		COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI
SIGLA	Funzione	Usi compatibili
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Attività di stoccaggio di merci, deposito e magazzinaggio sia al chiuso che all'aperto, di materie prime, semilavorate e/o prodotti finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi e loro rivendita a categorie quali commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità e loro consorzi, con l'esclusione di qualsiasi forma di commercializzazione al dettaglio. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.
F.5.2	Depositi e logistica indoor	Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse. svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente al chiuso. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo; b) gli uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.
F.5.3	Logistica a cielo libero	Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse. Svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente all'aperto su piazzali. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) le rimesse di mezzi di trasporto pubblico, le attività di autotrasportatori e autoparchi; b) i depositi di imprese edili; c) le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo; d) gli uffici amministrativi legati all'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.

- privilegiare le aree in cui sussiste o vi sia un contestuale possibilità di potenziare il sistema della mobilità ed infrastrutturale al fine di migliorare il livello dell'accessibilità e del soddisfacimento al fabbisogno di mobilità nelle aree e di collegamento con la rete locale ed extralocale;
- privilegiare le aree in cui sussiste o vi sia un contestuale possibilità di potenziare le dotazioni di parcheggio adeguate alle funzioni consentite;
- privilegiare le aree che presentino o propongano un concreto impegno a realizzare un miglioramento della qualità dell'ambiente costruito;
- privilegiare le aree che posseggano normali condizioni di fattibilità geomorfologica ed idraulica
- privilegiare le aree in cui sono già presenti attività a basso impatto, ecologicamente sostenibili ed energeticamente efficienti;
- privilegiare i soggetti che siano in grado di assicurare un alto livello di occupazione e, nel caso di riconversione della produzione verso le attività di nuova introduzione, mantengano il preesistente livello occupazionale
- privilegiare i soggetti che creino opportunità di sviluppo e ricerca nei settori tecnologicamente avanzati

5.2. Analisi strategica della sosta

Per quanto attiene al sistema della sosta occorre diversificare tra le dotazioni obbligatorie pubbliche e quelle private di pertinenza.

Per quanto attiene al tema della sosta sono state condotte specifiche analisi, per gli ambiti consolidati di maggiore estensione (Carraia, Pontorme e Terrafino) finalizzate a:

- a) valutare la domanda potenziale di mobilità attratta/generata dalle funzioni di progetto previste per i principali azioni previste dalla variante
- b) stimare le quantità "di legge" di dotazioni di parcheggio per lo standard pubblico e per quello di pertinenza (stanziale e/o di relazione) per ciascuna funzione insediabile e prevista dalla variante urbanistica;
- c) stimare la domanda e l'offerta di sosta nella attuale situazione attraverso un rilievo mirato;

- d) stimare le quantità relative all'effettiva domanda di sosta futura per tutte le funzioni insediabili relazionata alla struttura della domanda di mobilità, dotazione di trasporto pubblico, incidenza della mobilità ciclo-pedonale, ecc);
- e) valutare i reali fabbisogni di scenario

Ciascuna azione di variante è stata poi valutata, nel documento preliminare di Valutazione ambientale e strategica, sotto il profilo della domanda potenziale di mobilità attratta/generata dalle funzioni di progetto previste.

Le risultanze di tali analisi e la loro finalità è stata precedentemente trattata

5.1. Studi idraulici

Sono stati predisposti gli affidamenti d'incarico finalizzati alla redazione di atti e documentazione tecnica di supporto alla variante al Regolamento urbanistico e Piano strutturale, così come prescritto nel D.P.G.R. n. 53/R del 25.10.2011, necessaria alla adozione e successiva approvazione della variante medesima, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 222 c.1 della L.R. n. 65 del 10.11.2014, secondo le norme procedurali contenute nel Titolo II, Capo I della medesima legge.

In particolare le indagini geologiche ai sensi di quanto disposto dal DPGR n. 53/R, coerenti alle direttive di cui al paragrafo 3 dell'allegato "A" del medesimo regolamento, o di altro eventuale Regolamento regionale successivo al 53/R e vigente al momento del deposito delle indagini geologiche presso la struttura tecnica regionale. Tale documentazione dovrà altresì tenere conto di quanto disposto dalla pianificazione urbanistica di cui alla variante al RU, dai parametri individuati nello studio idrologico-idraulico, e di quanto disposto e contenuto nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) con apposizione delle misure di salvaguardia, approvato dalla Autorità di Bacino del Fiume Arno con Delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016.

La documentazione sarà composta da:

- Relazione geologica di fattibilità con assegnazione della classe di pericolosità e della classe di fattibilità in relazione agli aspetti geologici e sismici, coerente alle direttive di cui al paragrafo 3 dell'allegato "A" del DPGR n. 53/R/2011, avente i contenuti di cui al paragrafo 3.6 del medesimo Decreto;
- Relazione idraulica di fattibilità con assegnazione della classe di pericolosità e della classe di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici, coerente alle direttive di cui al paragrafo 3 dell'allegato "A" del DPGR n. 53/R/2011, avente i contenuti di cui al paragrafo 3.6 del medesimo Decreto;
- Elaborati grafici di supporto alle relazioni sopra dette, coerente alle direttive di cui al paragrafo 3 dell'allegato "A" del DPGR n. 53/R/2011, avente i contenuti di cui al paragrafo 3.6 del medesimo Decreto;
- Schede di caratterizzazione e prescrizioni geologiche, idrauliche e sismiche per gli ambiti soggetti obbligatoriamente a piani attuativi e ricompresi nelle aree di studio;
- Schede di certificazione dell'adeguatezza degli studi per il successivo deposito delle indagini presso la struttura regionale del Genio Civile competente.

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 della variante dovrà essere effettuato il deposito presso il Genio Civile delle indagini geologico tecniche.

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

-

5.2. Variante al Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA)

la Legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447 del 26.10.1995 attribuisce ai Comuni l'obbligo di predisporre i Piani comunali di classificazione acustica secondo i criteri forniti dalle rispettive regioni di appartenenza e conformemente ai limiti stabiliti con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri.

La Legge Regione Toscana n. 89 del 1.12.1998 Norme in materia di inquinamento acustico e la Delibera di Consiglio regionale n. 77 del 22.02.2000 Definizione dei criteri e degli indirizzi della pianificazione degli enti locali ai sensi dell'art. 2

della LR n. 89/1998 "Norme in materia di inquinamento acustico, definiscono i criteri, gli indirizzi e le procedure che i Comuni devono seguire per la pianificazione acustica individuando nei Tecnici Competenti in Acustica, le figure professionali abilitate alla stesura dei Piani.

Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2/R del 08/01/14, è stato approvato il "Regolamento regionale di attuazione ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della legge regionale 1 dicembre 1998, n. 89 (Norme in materia di inquinamento acustico)" che fornisce indirizzi, criteri tecnici e prescrizioni per la redazione del Piano di classificazione acustica comunali.

Il comune di Empoli è dotato di Piano di classificazione acustica approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 11/04/2005.

Con la variante alle aree produttive si è provveduto a modificare alcuni ambiti urbanistici e le relative norme di attuazione e gestione nonché ad introdurre nuove previsioni che possono avere effetti sul vigente Piano di classificazione acustica.

La variante non contiene nuove previsioni di viabilità comunale.

In estrema sintesi le nuove previsioni di variante:

- a) ampliano alcune aree produttive esistenti la cui diretta conseguenza sul PCCA sarà l'estensione della classificazione già assegnata;
- b) ridestinano urbanisticamente e funzionalmente alcune aree esistenti la cui diretta conseguenza sul PCCA sarà una loro nuova classificazione acustica, effettuata in base ai criteri tecnici di legge ovvero il mantenimento, sulla base di campagne fonometriche, della classe acustica già assegnata.

Denominazione Area	Classe acustica vigente	Classe acustica proposta
Carraia 2	Classe acustica III	Classe acustica IV
Farfalla	Classe acustica VI e successive classi intermedie V, IV di raccordo con la classe esterna III	Classe acustica V e successiva classe intermedia IV di raccordo con la classe esterna III
Marcignana	Classe acustica III	Classe acustica IV Presenza di documentazione di indagine fonometrica
Ex Polo Tecnologico	Classe acustica IV	Classe acustica VI in contiguità con quella esistente e successive classi intermedie V, IV di raccordo con la classe esterna III
Le Case Nord	Classe acustica III	Classe acustica IV in contiguità con quella limitrofa della grande struttura di vendita
Le Case Sud	Classe acustica III	Classe acustica VI in contiguità con quella esistente e successive classi intermedie V, IV di raccordo con la classe esterna III
Via Lucchese "Lapi gelatine"	Classe acustica VI e successive classi intermedie V, IV di raccordo con la classe esterna III	Ampliamento della Classe acustica VI e successive classi intermedie V, IV di raccordo con la classe esterna III
Via Lucchese	Classe acustica III e IV	Classe acustica VI in contiguità con quella limitrofa e successive classi intermedie V, IV di raccordo con la classe esterna III
Molin Nuovo	Classe acustica VI e successive classi intermedie V, IV di raccordo con la classe esterna III	Ampliamento della Classe acustica VI e successive classi intermedie V, IV di raccordo con la classe esterna III
Via Piovola	Classe acustica VI e successive classi intermedie V, IV di raccordo con la classe esterna III	Ampliamento della Classe acustica VI e successive classi intermedie V, IV di raccordo con la classe esterna III
Castelluccio	Classe acustica VI e successive classi intermedie V, IV di raccordo con la classe esterna III	Ampliamento della Classe acustica VI e successive classi intermedie V, IV di raccordo con la classe esterna III
Pianezzoli	Classe acustica III	Classe acustica III Presenza di documentazione di indagine fonometrica

Gli uffici hanno pertanto provveduto a modificare, in base alle verifiche effettuate, la cartografica del vigente Piano di

classificazione acustica esclusivamente per gli ambiti sopraindicati e a predisporre la documentazione richiesta per l'adozione della variante al PCCA

La Variante al Piano di classificazione acustica dovrà essere approvata, con apposita procedura, dal Consiglio Comunale

Copia della documentazione di Variante al Piano di Classificazione Acustica adottata, dovrà essere trasmessa all'Agenzia regionale per la protezione ambientale della Toscana (ARPAT) e all'Azienda Sanitaria Locale (Ausl n. 10) al fine di richiedere i pareri obbligatori di cui all'art. 5 co 9 della L.R. n. 89/98.

Copia della documentazione di Variante al Piano di Classificazione Acustica adottata dovrà essere trasmessa anche in formato digitale alla Regione Toscana, alla Città Metropolitana di Firenze e ai comuni limitrofi ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della LR 89/1998.

6. Indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali è richiesto un contributo tecnico

Al fine di acquisire gli apporti tecnici e conoscitivi, volti a definire il quadro di riferimento preliminare e l'ambito delle verifiche da condurre, nonché quelli da consultare ai sensi dell'art. 18, della L.R.T. 10/2010.

Si individuano i seguenti enti pubblici ai quali richiedere un contributo tecnico finalizzato all'aggiornamento del quadro conoscitivo, stabilendo un termine di 30 gg. per l'invio di tale contributo

Enti e organismi pubblici

- REGIONE TOSCANA Dipartimento delle Politiche Ambientali e Territoriali Area Pianificazione del Territorio
- REGIONE TOSCANA Direzione generale Politiche Mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale, settore viabilità di interesse regionale
- UNIONE DEI COMUNI DEL CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA Settore Viabilità, Edilizia e Trasporti, Pianificazione Territoriale
- CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE Dipartimento I Promozione del Territorio Urbanistica e Ambiente

Ai sensi degli articoli 4, 19 e 20 della L.R.T. 10/2010, in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità a Vas di cui all'art. 22, il documento preliminare viene trasmesso in via telematica o su supporto informatico, all'Autorità competente.

Tenuto conto:

- della dimensione del territorio interessato;
- della tipologia di piano o programma;
- di tutti gli interessi pubblici coinvolti.

Si definiscono i seguenti Soggetti da consultare:

ENTI TERRITORIALI INTERESSATI

- UNIONE DEI COMUNI DEL CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA Settore Viabilità, Edilizia e Trasporti, Pianificazione Territoriale
- CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE Dipartimento I Promozione del Territorio Urbanistica e Ambiente

SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE

Considerata la natura e dimensione dei possibili impatti sull'ambiente, della variante e fermo restando l'attività dell'Autorità competente in materia ambientale, è stabilito di coinvolgere i seguenti soggetti con specifiche competenze in materia ambientale, paesaggistica, o inerente la tutela della salute:

- SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA TOSCANA
- AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME ARNO
- AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE AMBIENTALE DELLA TOSCANA
- AUSL N. 11 DEL TERRITORIO EMPOLESE E DEL CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA Dipartimento della prevenzione.

A seguito della deliberazione Giunta Comunale n. 104 del 06/07/2016, con la quale si è inteso ha avviare il procedimento con l'intento di raccogliere i contributi di tutti i soggetti e le manifestazioni di interesse delle associazioni di categoria e dei singoli cittadini, sono pervenuti, ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera c) della L.R.T 64/2014 i seguenti contributi da parte di Enti e organismi pubblici .

Ente	Prot.	Data	Sintesi contributo
REGIONE TOSCANA SETTORE AMBIENET ED ENERGIA	55756	13/09/2016	Direttive e prescrizioni per la formazione della variante nel campo di competenza
REGIONE TOSCANA SETTORE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO STRATEGICHE E CAVE	55756	13/09/2016	Direttive e prescrizioni per la formazione della variante riferite ai potenziali sviluppi della rete ferroviaria interessante il comune
REGIONE TOSCANA SETTORE PROGRAMMAZIONE VIABILITA' DI INTERESSE REGIONALE	55756	13/09/2016	Direttive e prescrizioni per la formazione della variante riferite ai potenziali sviluppi della rete viaria regionale interessante il comune
AUSL TOSCANA CENTRO	52506	25/08/2016	Richiesta di chiarimenti e contributi per la formazione della variante
MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato	53634	01/09/2016	Contributo tecnico di specifica competenza archeologica e specifiche sulle misure di salvaguardia
AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO	53581	01/09/2016	Contributo tecnico

I contributi sono stati valutati e hanno costituito integrazione della documentazione allegata all'avvio del procedimento di variante di cui alla deliberazione Giunta Comunale n. 104 del 06/07/2016.

In particolare si segnala il contributo dell'AUSL n. 11 del territorio Empolese e del Circondario Empolese Valdelsa che da indicando alcuni temi significativi per il territorio quali il consumo di suolo e il risparmio di risorse e la salute, che sono stati oggetto di ulteriore approfondimento.

7. Indicazione degli enti e degli organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari all'approvazione

Al fine di acquisire gli apporti tecnici e conoscitivi, volti a definire il quadro di riferimento preliminare e l'ambito delle verifiche da condurre, si individuano i seguenti enti e organismi pubblici stabilendo un termine di 30 gg. per il recepimento del loro parere, nulla osta o assenso comunque denominato:

- Regione Toscana Ufficio Regionale del Genio Civile di Firenze;

In merito alle indagini geologiche e sismiche, ai sensi del regolamento approvato con D.P.G.R. 25-10-2011, n. 53/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 in materia di indagini geologiche).

Considerato che risulta necessario verificare la fattibilità tecnica e la coerenza con altre infrastrutture, sono stati selezionati i seguenti soggetti al fine di reperire i relativi pareri di merito:

- TERNA S.P.A
- R.F.I. S.p.A. Direzione Compartimentale Infrastrutture Firenze S.O. Tecnico
- COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO
- ENEL DISTRIBUZIONE S.p.a. Divisione infrastrutture e reti
- ACQUE S.p.a.
- PUBLIAMBIENTE S.p.a.
- TELECOM ITALIA S.p.a.
- TOSCANA ENERGIA S.p.a.
- SNAM RETE GAS DISTRETTO CENTRO OCCIDENTALE

8. Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera e)

La partecipazione alla elaborazione e alla formazione delle scelte di governo del territorio, oltre che essere un diritto dei cittadini stabilito per legge, rappresenta un'occasione per l'amministrazione locale di misurare l'adeguatezza delle proprie forme e strumenti di comunicazione democratica.

Il pubblico è contattato nella fase iniziale, attraverso comunicazioni dirette, affissione di manifesti e pubblicazione sul sito web del Comune, secondo uno specifico programma.

Le modalità per la diffusione delle informazioni sono pianificate in base:

- alla dimensione del territorio interessato;
- alla tipologia di piano o programma;
- agli interessi pubblici coinvolti.

La seguente tabella rappresenta, in forma schematica le azioni programmate.

PROCEDIMENTO DI VARIANTE E VALUTAZIONE AMBIENTALE		
Azione programmata	Strumenti di Informazione e Comunicazione	Destinatari
Deliberazioni di Giunta Comunale di avvio del procedimento della variante e delle verifiche VAS	Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della informazione e della partecipazione	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
	Informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna (Manifesti murali affissi in città, links, social, comunicati ecc.)	cittadinanza di Empoli
Redazione di schede illustrative della proposta di variante	Pubblicazione cartacea presso l'URP e pubblicazione nella sezione dedicata del sito web del Comune di Empoli	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
Stampa locale	Articolo illustrativo sulla stampa locale	cittadinanza di Empoli
Avviso pubblico per manifestazione di interesse all'ampliamento delle aree industriali esistenti	Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della informazione e della partecipazione	Associazioni di categoria professionale e imprese locali presenti sul territorio
Documento preliminare e conclusione del provvedimento di verifica di assoggettabilità	Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
Deliberazione di Giunta comunale (proposta di adozione della variante)	Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
Deliberazione di Consiglio Comunale di adozione della variante	Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
	Pubblicazione sul BURT di apposito avviso con possibilità di presentare osservazioni entro 60 gg dalla pubblicazione sul BURT	
	Informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna	e

PROCEDIMENTO DI VARIANTE E VALUTAZIONE AMBIENTALE		
Azione programmata	Strumenti di Informazione e Comunicazione	Destinatari
		cittadinanza di Empoli
Se Piano assoggettato a VAS		
Rapporto ambientale e sintesi non tecnica	Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
	Pubblicazione sul BURT di apposito avviso	
	Avvio consultazioni con possibilità di presentare osservazioni entro 60 gg dalla pubblicazione sul BURT	
Fase conclusiva di approvazione		
Deliberazione di Giunta Comunale (proposta di controdeduzione alle osservazioni presentate e di approvazione della variante)	Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione della variante e Decisione finale (parere motivato e dichiarazione di sintesi)	Pubblicazione sul BURT di apposito avviso	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo e cittadinanza di Empoli
	Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione	
	Informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna	

8.1. Individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione

Con Delibera Giunta comunale del 25/03/2015, n. 36 si è proceduto ad individuare il Garante dell'informazione e della partecipazione nel procedimento di formazione, adozione ed approvazione degli atti di governo del territorio, ai sensi dell'art. 37 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65. Lo stesso provvederà alle attività di informazione e partecipazione secondo quanto previsto dal Regolamento n.4/R del 14/02/2017, di attuazione dell'articolo 36, comma 4 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio).

Empoli 18/06/2017