

## Comune di Empoli

Settore III Politiche Territoriale

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 TECNICA**

ai sensi all'art. 18 della L.R. 65/2014

### **PARTE III**

**Documento redatto da:**  
Arch. Andrea Bonatti  
Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli

**SINTESI DELLE AZIONI DI VARIANTE E DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA 5**

1. Aspetti procedurali .....	5
2. Gli ambiti di studio .....	9
2.1. Gli ambiti consolidati.....	9
2.2. Ambiti di nuova istituzione/ampliamento/ridestinazione .....	12
2.3. Lo spazio pubblico .....	13
3. La fase di elaborazione della variante .....	15
3.1. Il Dimensionamento del Piano strutturale.....	16
3.1.1. Analisi del dimensionamento residenziale previsto dal Piano Strutturale.....	16
3.1.2. Il dimensionamento della funzione turistico ricettiva.....	17
3.1.3. Il dimensionamento della funzione industriale ed artigianale.....	18
3.1.4. Il dimensionamento della funzione direzionale e di servizio .....	19
3.1.5. Il dimensionamento della funzione commerciale al dettaglio (medie strutture di vendita) .....	20
3.1.6. Il dimensionamento della funzione commerciale al dettaglio (grandi strutture di vendita).....	20
3.1.7. Il dimensionamento della funzione commercio all'ingrosso e depositi.....	21
3.1.8. Il dimensionamento della funzione agricola .....	21
3.1.9. Quadro riassuntivo - Dimensionamento generale per funzione.....	22
3.2. Documentazione elaborata.....	22
3.2.1. Elaborati allegati al Piano Strutturale che subiscono una modifica .....	22
1.1.1.1. Integrazione Schede U.T.O.E .....	22
1.1.1.2. Modifica del perimetro del territorio urbanizzato e dello Statuto dei luoghi.....	22
3.2.2. Elaborati allegati al Regolamento urbanistico che subiscono una modifica .....	36
3.2.2.1. Modifiche alle Schede norma.....	38
3.2.2.2. Modifiche alle norme del Regolamento urbanistico .....	41
4. STUDI CORRELATI .....	48
4.1. Piano delle funzioni .....	48
4.2. Analisi strategica della sosta .....	49
4.1. Studi idraulici .....	49
4.2. Variante al Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) .....	50
5. Condizioni specifiche di verifica delle trasformazioni derivanti dalla valutazione ambientale.....	51
6. Effetti economici e sociali attesi.....	52
7. Indicazione degli enti e degli organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari all'adozione.....	53
8. Adempimenti per l'adozione .....	53
9. Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio.....	53
9.1. Individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione.....	54



## SINTESI DELLE AZIONI DI VARIANTE E DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Questo paragrafo integra la *Relazione integrativa (allegato A)* allegata al Secondo Regolamento urbanistico, redatta in occasione della *Variante di minima entità al Piano Strutturale ed il 2° Regolamento urbanistico* di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013.

### 1. Aspetti procedurali

L'Amministrazione comunale ha 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.

Il Comune di Empoli ha pertanto avviato la procedura per la formazione di una variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico, sulle zone produttive al fine di riorganizzare gli ambiti consolidati, ampliando l'offerta delle attività imprenditoriali insediabili e, nello stesso promuovere e sostenere il sistema economico locale e territoriale con l'introduzione di funzioni qualificate in grado di rafforzare il ruolo di Empoli all'interno della realtà produttiva Empolese Valdelsa.

L'azione riguarderà sia l'ambito normativo, sia quello della disciplina dei suoli del vigente Regolamento urbanistico e 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.

L'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.

Con Deliberazione Giunta Comunale n. 104 del 6 luglio 2016 "Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 222 della LRT 65/2014. Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della LRT 65/2014 e avvio del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 7 della LRT 10/2010, è stata avviata la procedura di variante urbanistica e la sua valutazione.

La Giunta Comunale ha avviato il procedimento con l'intento di raccogliere i contributi di tutti i soggetti 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

Nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, in base all'art. 12 del D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e all'Art. 22 della legge Regione Toscana n. 10 del 12 febbraio 2010, è stata predisposta l'elaborazione del Documento Preliminare (allegato B alla delibera d Avvio).

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, sono stati individuati i seguenti enti pubblici ai quali è stato richiesto un contributo tecnico finalizzato all'aggiornamento del quadro conoscitivo, stabilendo un termine di 30 gg. per l'invio di tale contributo:

- 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 è stato trasmesso in via telematica, all'Autorità competente, con protocollo n. 48352 del 1/08/2016.

A quella data l'Autorità competente, era stata individuata nel Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Cerreto Guidi, nominato in forza della convenzione di reciproca assistenza sottoscritta tra il Comune di Empoli e quello di Cerreto Guidi.

Tenuto conto:

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

sono stati individuati i seguenti enti territorialmente interessati da consultare:

- 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

e i seguenti 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.

Al fine di acquisire gli apporti tecnici e conoscitivi, volti a definire il quadro di riferimento preliminare e l'ambito delle verifiche da condurre, sono stati individuati 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.

specificatamente 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 infine 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

La deliberazione di Giunta comunale di Avvio con la richiesta dei pareri e contributi ai soggetti come sopra evidenziati, sono stati trasmessi in data 1/08/2016 prot. 48347.

Dalla pubblicazione della Delibera di Avvio l'Amministrazione Comunale ha continuato a promuovere ulteriori iniziative, finalizzate ad acquisire proposte e contributi da parte delle categorie economiche e delle singole imprese, finalizzate, oltre che al consolidamento anche all'ampliamento delle aziende esistenti sul territorio;

Tali attività sono descritte nel Rapporto del garante della comunicazione.

In risposta alla iniziative sono pervenuti in totale n. 37 contributi da parte dei cittadini ed imprese private, ognuno dei quali è stato oggetto di istruttoria da parte dell'Ufficio;

A seguito della deliberazione Giunta Comunale n. 104 del 06/07/2016, 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:

- Regione Toscana Settore ambiente ed energia - prot. n. 55756 del 13/09/2016;
- Regione Toscana Settore infrastrutture di trasporto strategiche e cave – prot. n. 55756 del 13/09/2016;
- Regione Toscana Settore programmazione viabilità di interesse regionale Settore infrastrutture di trasporto strategiche e cave – prot. n. 55756 del 13/09/2016;
- Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato - prot. n. 53634 del 01/09/2016;
- Autorità di bacino del Fiume Arno - prot. n. 53581 del 01/09/2016
- ASL Toscana centro - prot. n. 52506 del 25/08/2016

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.

Anche le proposte e i contributi pervenuti da associazioni di categorie e cittadini hanno richiesto un'integrazione della documentazione originaria allegata deliberazione Giunta Comunale n. 104 del 06/07/2016 (Relazione Programmatica e quadro conoscitivo e Documento preliminare

L'integrazione delle azioni di variante ha confermato che alcune di esse configurino le fattispecie rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. dell'art. 25 e 27 della LRT 65/2014, come tali richiedono l'attivazione della Conferenza di copianificazione.

L'ufficio ha pertanto redatto prioritariamente l'integrazione:

- al Quadro conoscitivo e relazione di avvio del procedimento;
- al Documento preliminare di cui all'Art. 22 della l.r. n. 10/ 2010;

Considerato il livello definizione dei contenuti della variante, maturato dal primo Avvio del procedimento, sono stati redatti dei nuovi allegati di dettaglio ritenuti sostanziali per la sua adozione.

Nell'ambito della verifica di assoggettabilità della variante a VAS, preso atto che in data 18 ottobre 2016 Prot. n. 64462 è pervenuta a firma del Sindaco del comune di Cerreto Guidi una comunicazione formale con la quale si esprimeva la volontà di recedere dalla convenzione sottoscritta per la nomina di Autorità competente, con la delibera Consiglio Comunale n. 99 del 24/10/2016 si è provveduto alla sostituzione dell'Arch. Edo Rossi , incaricando l'Ufficio alta professionalità pianificazione territoriale, strategica e sviluppo economico della Direzione generale della Città Metropolitana di svolgere l'assistenza tecnica in materia di VAS e le funzioni di autorità competente, in forza della convenzione sottoscritta in data 11 novembre 2016

Con Deliberazione Giunta Comunale n. 112 del 21/06/2017, richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 6 luglio 2016 "Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 222 della LRT 65/2014. Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della LRT 65/2014 e avvio del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 7 della LRT 10/2010, è stato formalmente integrato il precedente Avvio e richiesta l'attivazione della Conferenza di copianificazione prevista all'art. 25 della LRT 65/2014, in attuazione ai disposti di cui all'art. 25, comma 3 bis e 27.

L'amministrazione comunale ha contestualmente ritenuto necessario, in ragione delle modifiche intervenute alla documentazione originariamente elaborata dall'ufficio, un nuovo invio sia all'autorità competente che agli enti precedentemente coinvolti con il primo avvio del procedimento al fine di acquisire, laddove lo ritenessero opportuno, puntuali e decisivi apporti tecnici e conoscitivi, volti a definire il quadro conclusivo di riferimento, stabilendo un termine di 30 gg. per l'invio di tale contributo o parere, nulla osta o assenso comunque denominato.

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 è stato trasmesso in via telematica, all'Autorità competente, con protocollo n. 39854 del 23/06/2017

Le richieste di pareri relativi al secondo avvio sono stati richiesti con lettera protocollo n. 39852 del 23/06/2017

Con l'avvio del procedimento del 21 giugno 2017 si è proceduto, ai sensi dell'art. 25 comma 3 bis della L.R. n. 65/2014, alla richiesta di convocazione della Conferenza di copianificazione con lettera alla Direzione Generale e Politiche Abitative prot. 39844 del 23/06/2017.

Il giorno 01/08/2017 si è svolta, presso la Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, la Conferenza di Copianificazione relativa alla formazione della variante.

Oggetto della conferenza di copianificazione sono state le previsioni contenute nella proposta di variante contenute nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 112 del 21/06/2017:

- alcune comportanti impegno di suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato
- alcune comportanti l'inserimento all'interno del territorio rurale di funzioni non agricole senza per questo costituire territorio urbanizzato, di cui all'art. 64 comma 6 della L.R. n. 65/2014
- alcune comportanti la riconferma di medie strutture di vendita che comportano impegno di suolo non edificato al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, di cui all'art. 27 della L.R. n. 65/2014

La conferenza ha preso atto della documentazione trasmessa dal Comune e dei contributi tecnici.

La conferenza, fermo restando le ulteriori valutazioni e approfondimenti nel proseguimento dell'iter procedurale della variante, ha ritenuto le previsioni contenute nella proposta di variante e oggetto specifico di parere, conformi a quanto previsto dagli artt. 25 comma 5 e 27 della L.R. 65/2014 con raccomandazioni riferite all'area di Via Piovola e all'area di Molin Nuovo.

Per quanto attiene all'area di Via Piovola si è proceduto alla rivalutazione della destinazione dei terreni a confine Sud del comparto. Pur mantenendo inalterato il perimetro del piano attuativo viene ridotta, al margine Sud-Est del comparto, l'originaria area edificabile D6 per introdurre una fascia destinata a verde privato di mitigazione.

Al fine di compattare ulteriormente l'edificato, una parte di superficie fondiaria è stata recuperata dalla parte centrale del comparto che, in una prima fase era occupata da una modesta porzione di verde privato.

Il verde privato di natura conformativa, contribuisce a garantire una maggior e salvaguardia a margine dell'ambito da urbanizzare.

Con l'introduzione della modifica nessuna parte del comparto destinata all'edificazione si troverà direttamente a contatto con l'area agricola.

La variazione introdotta costituisce un indubbio miglioramento delle pressioni indotte, rispetto alla prima proposta. Pertanto non si ritiene che sia necessario introdurre variazioni all'interno del quadro valutativo ambientale già redatto.

Per quanto riguarda l'area di Molin Nuovo e, preso atto del parere Settore Autorità di gestione FEASR recepito in sede di Conferenza di copianificazione, la Scheda norma del comparto PUC 13.1 è stata modificata prevedendo una specifica prescrizione rispetto alle verifiche di mitigazione e tutela delle aree coltivate contermini

In generale per le azioni di maggiore dimensione l'effettivo consumo di suolo risulterà inferiore in quanto verrà compensato da aree conformative inedificabili con destinazioni a verde pubblico, verde di mitigazione e compensazione e corridoi naturali ecologici.

Con Atto dirigenziale n. 1194 del 20/09/2017 l'Autorità competente in materia ambientale, a seguito delle verifiche condotte, ha stabilito di escludere da Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.lgs 152/2006 e L.R. 10/2010 la proposta di variante.

All'Atto dirigenziale di Verifica di assoggettabilità è allegato, quale parte integrante e sostanziale, il Rapporto istruttorio che contiene una specifica raccomandazione relativa alle linee aeree della Rete Terna Italia.

La proposta di variante ha evidenziato ogni potenziale interferenza per le diverse aree di studio.

Per i contesti urbani esistenti, fermo restando gli interventi attuabili direttamente dal gestore sulle caratteristiche della linea, le verifiche di compatibilità di dettaglio non attengono al margine di operatività della variante urbanistica ma propriamente quelle dell'intervento attuativo diretto.

Dove sono state previste nuove aree la potenziale edificazione è stata posta al di fuori delle fasce di prima approssimazione comunicate dall'ente gestore della linea.

La possibilità di insediare categorie funzionali offerta dalla variante offre, indirettamente, la riduzione dei tempi di permanenza delle persone all'esposizione da campi elettromagnetici.

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 dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, 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*

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".

## 2. Gli ambiti di studio

La variante pertanto 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.

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 la 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 rifunionalizzazione.

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 un 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 pianificatorie 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 feriali (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 illegittima.

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 CO<sub>2</sub>, 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. La fase di elaborazione della variante**

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 ineditato;
- 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.

### 3.1. Il Dimensionamento del Piano strutturale

#### 3.1.1. 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 ORGANICA 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
<b>RESIDENZA (SUL DI PREVISIONE PS)</b>	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
QUANTITÀ 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
QUANTITÀ 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
<b>Quantità totale da aggiungere (-) o disponibile (+)</b>										<b>RESIDUO PS TERRITORIO COMUNALE</b>						<b>+ 11.366</b>

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

**3.1.2. 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 ORGANICA 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
<b>TURISTICA RICETTIVA DI PREVISIONE PS (POSTI LETTO)</b>	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
QUANTITÀ DIMENSIONATE 2°RUC	3.990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.990
QUANTITÀ 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
<b>Quantità totale da aggiungere (-) o disponibile (+)</b>										<b>RESIDUO PS TERRITORIO COMUNALE</b>						<b>- 1.732</b>

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.

### 3.1.3. 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.

Il quadro conoscitivo del loro stato di attuazione è stato descritto nei paragrafi precedenti, a cui si rinvia.

Le zone D1/E sono quelle 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, 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.

Il quadro conoscitivo del loro stato di attuazione è stato descritto nei paragrafi precedenti, a cui si rinvia.

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 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 ORGANICA 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
<b>INDUSTRIALE E ARTIGIANALE di previsione PS (SUL)</b>	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
<b>INDUSTRIALE ARTIGIANALE (SUL DI PREVISIONE POST VARIANTE)</b>	0	0	1.200	0	0	0	1.600	0	0	0	0	194.828	8.200	24.665	0	230.493
<b>Quantità totale da aggiungere (-) o disponibile (+)</b>											<b>RESIDUO PS TERRITORIO COMUNALE</b>					<b>+ 86.107</b>

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.

**3.1.4. 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 ORGANICA 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
<b>DIREZIONALE E DI SERVIZIO DI PREVISIONE PS (SUL)</b>	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
<b>DIREZIONALE E DI SERVIZIO (SUL DI PREVISIONE POST VARIANTE)</b>	1.000	0	5.221	0	0	1.500	1.800	253	0	0	0	61.366	0	31.401	0	102.541
<b>Quantità totale da aggiungere (-) o disponibile (+)</b>											<b>RESIDUO PS TERRITORIO COMUNALE</b>					<b>- 86.137</b>

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.

### 3.1.5. 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, il quadro conoscitivo è stato descritto nei paragrafi precedenti, a cui si rinvia fermo restando che le dinamiche di questo tipo di attività non permette una valutazione stabile nel tempo.

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 ORGANICA 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
<b>Quantità totale da aggiungere (-) o disponibile (+)</b>										<b>RESIDUO PS TERRITORIO COMUNALE</b>						<b>- 86.728</b>

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.

### 3.1.6. 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.

**DIMENSIONI DEI CARICHI INSEDIATIVI PER UNITA' TERRITORIALE ORGANICA 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 GRANDE DISTRIBUZIONE PS (SUL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Quantità totale da aggiungere (-) o disponibile (+)											RESIDUO PS TERRITORIO COMUNALE					0

**3.1.7. 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 ORGANICA 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
QUANTITÀ 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
QUANTITÀ 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.

**3.1.8. 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.

### 3.1.9. 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	94.766	0	- 86.137	86.137
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

## 3.2. Documentazione elaborata

La proposta di variante è compiutamente definita, descritta e rappresentata nei suoi elaborati costitutivi, nella versione definitiva che recepisce le risultanze della Conferenza di copianificazione, le prescrizioni tecniche di fattibilità, i suggerimenti e le indicazioni ottenute attraverso l'istituto della partecipazione e delle consultazioni obbligatorie propedeutiche all'adozione.

La dimensione delle modifiche richieste dalla variante investe la documentazione vigente del Piano strutturale, del Regolamento urbanistico e del Piano comunale di classificazione acustica.

### 3.2.1. Elaborati allegati al Piano Strutturale che subiscono una modifica

PIANO STRUTTURALE		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

#### 1.1.1.1. Integrazione Schede U.T.O.E

L'elaborato *Schede delle Unità Territoriali Organiche Elementari* costituisce un allegato alla documentazione di variante

#### 1.1.1.2. Modifica del perimetro del territorio urbanizzato e dello Statuto dei luoghi

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.*

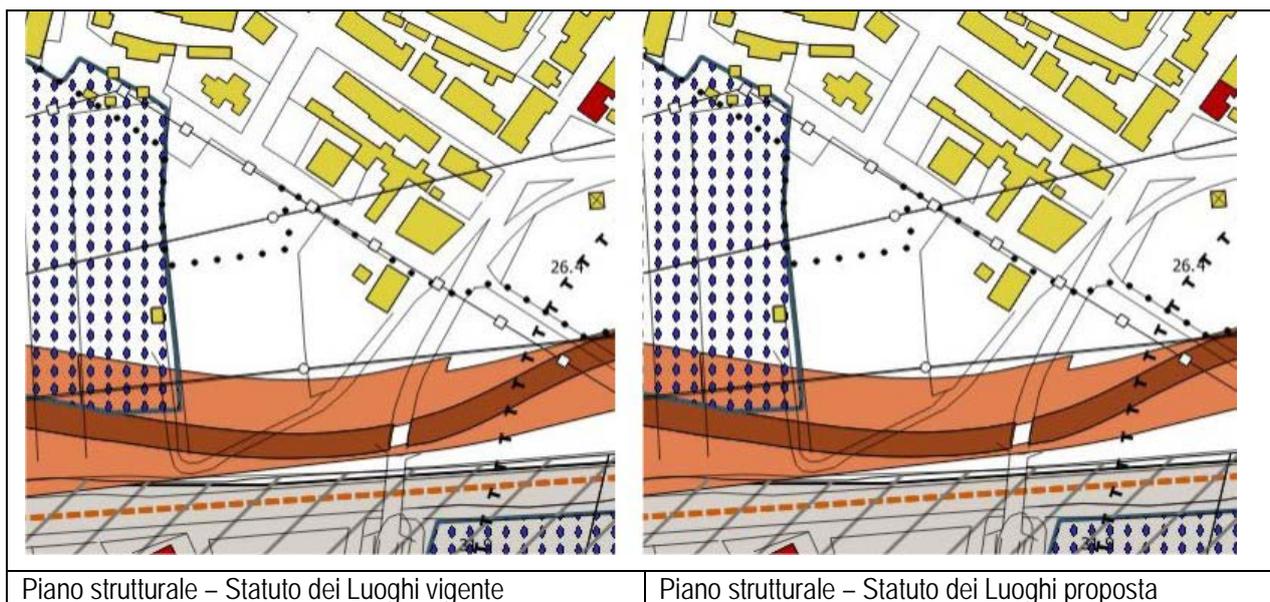
Dalla carta dello Statuto dei Luoghi del Piano strutturale comunale vigente risulta che alcune aree oggetto di variante rientrano in tutto o in parte nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola e, analogamente, nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola di individuazione provinciale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

Preso atto delle risultanze della Conferenza di copianificazione il perimetro del Territorio urbanizzato risulterà dalla modifica alla Carta dello Statuto dei Luoghi del vigente Piano strutturale comunale. Nello specifico, per le diverse aree di studio:

Denominazione Area	Dimensione della ripermetrazione	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 Lucchese "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 urbanizzato	Riperimetrazione
Castelluccio	La totalità dell'area in ampliamento risulta al di fuori del perimetro del Territorio urbanizzato	Riperimetrazione
Pianezzoli	La totalità dell'area in ampliamento risulta al di fuori del perimetro del Territorio urbanizzato	Nessuna modifica

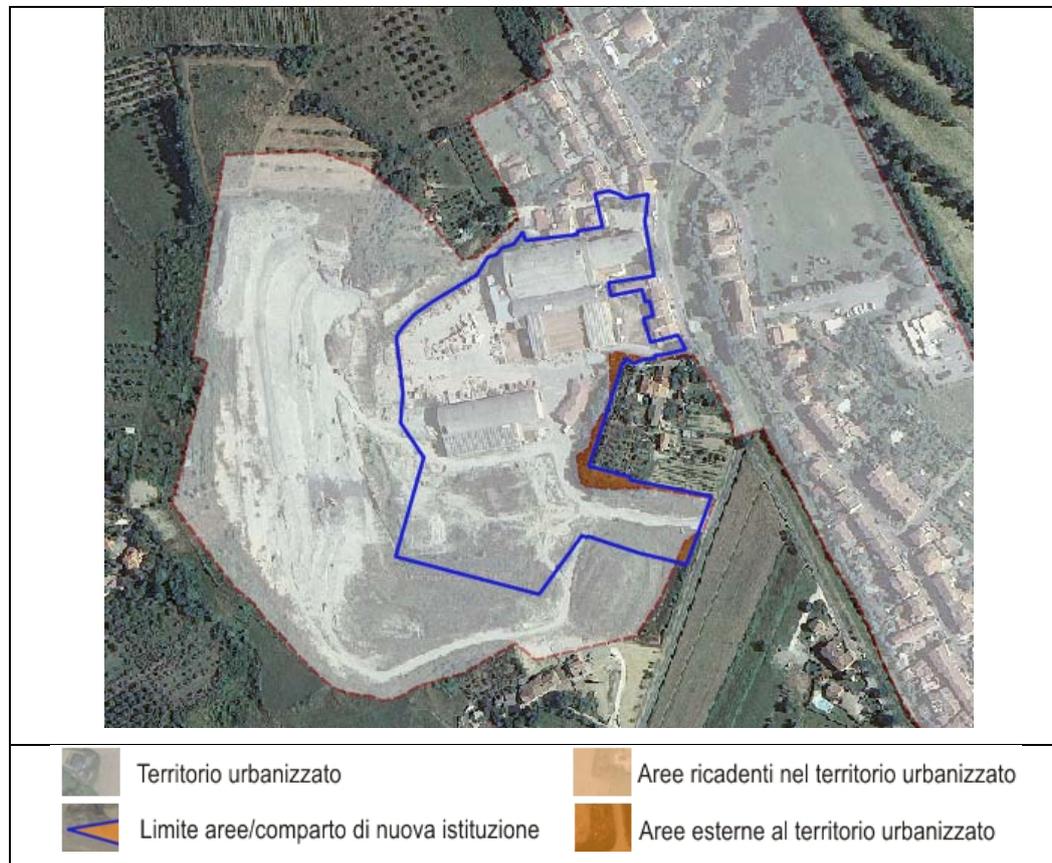
**Area Carraia 2**

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

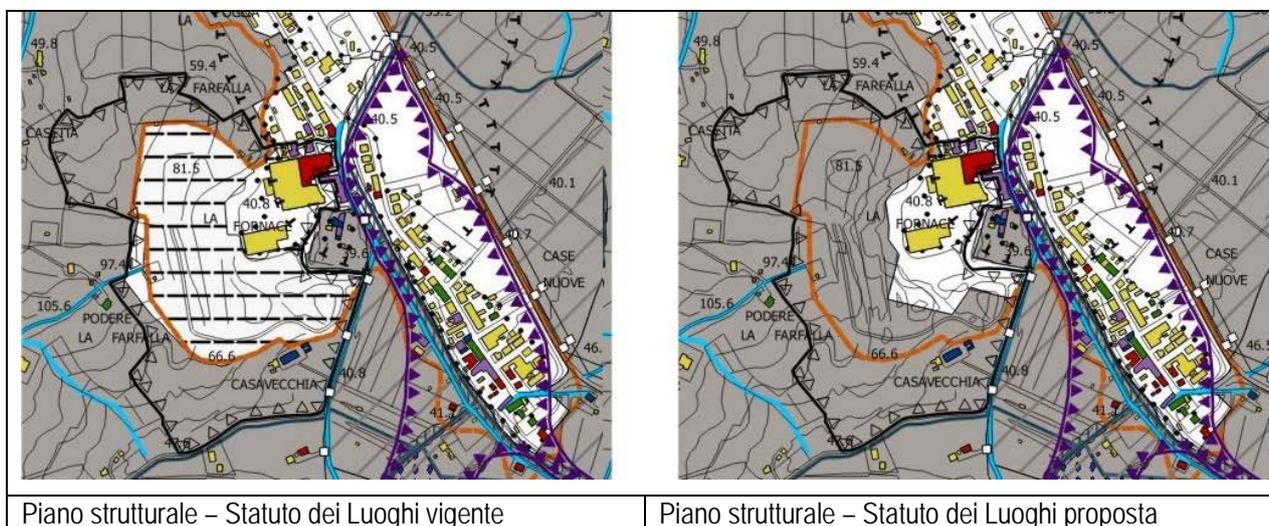
L'area ricade in massima parte nell'UTOE n° 7 e una parte marginale, ad Ovest, nell'UTOE 13 totalmente ricompreso all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale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



Le variazioni da apportare sono di modesta entità e riguarderanno solo il margine Nord ed Est.

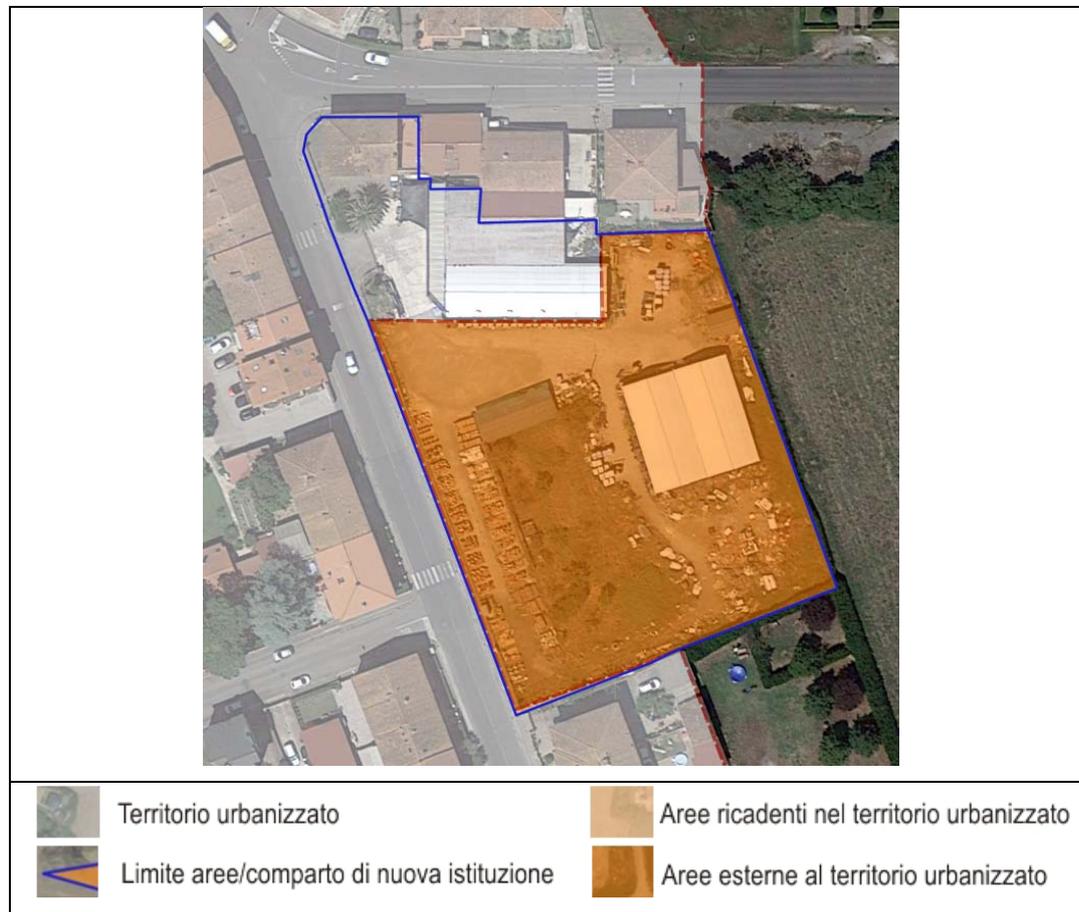
L'area esterna al territorio urbanizzato posta al margine Ovest verrà mantenuta nell'attuale configurazione e ad essa sarà aggiunta quella interessata dal ripristino ambientale.

Tali area saranno escluse dal territorio urbanizzato.

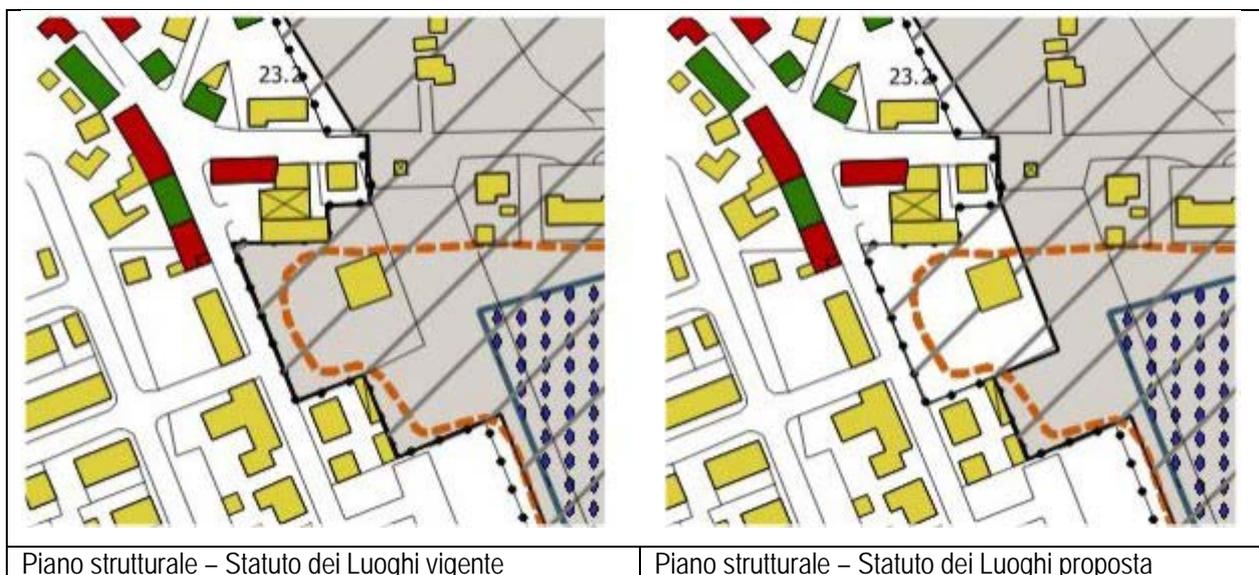


### Area Marcignana

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.

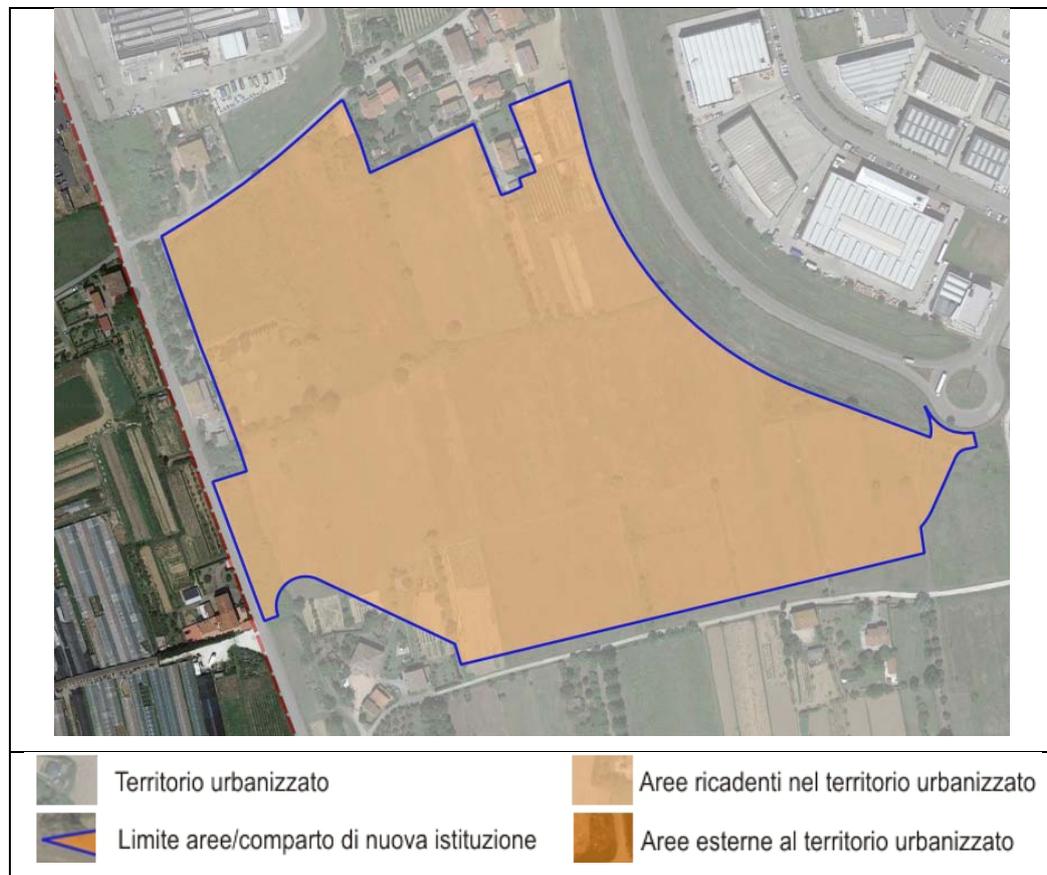


Non sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato

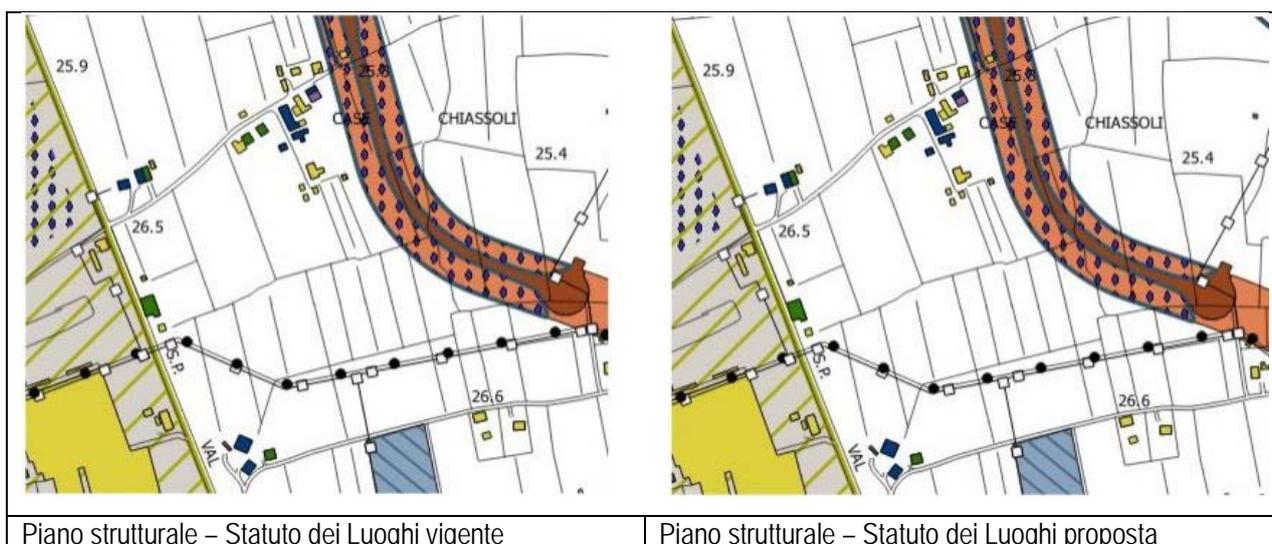


### Area Ex Polo Tecnologico

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.

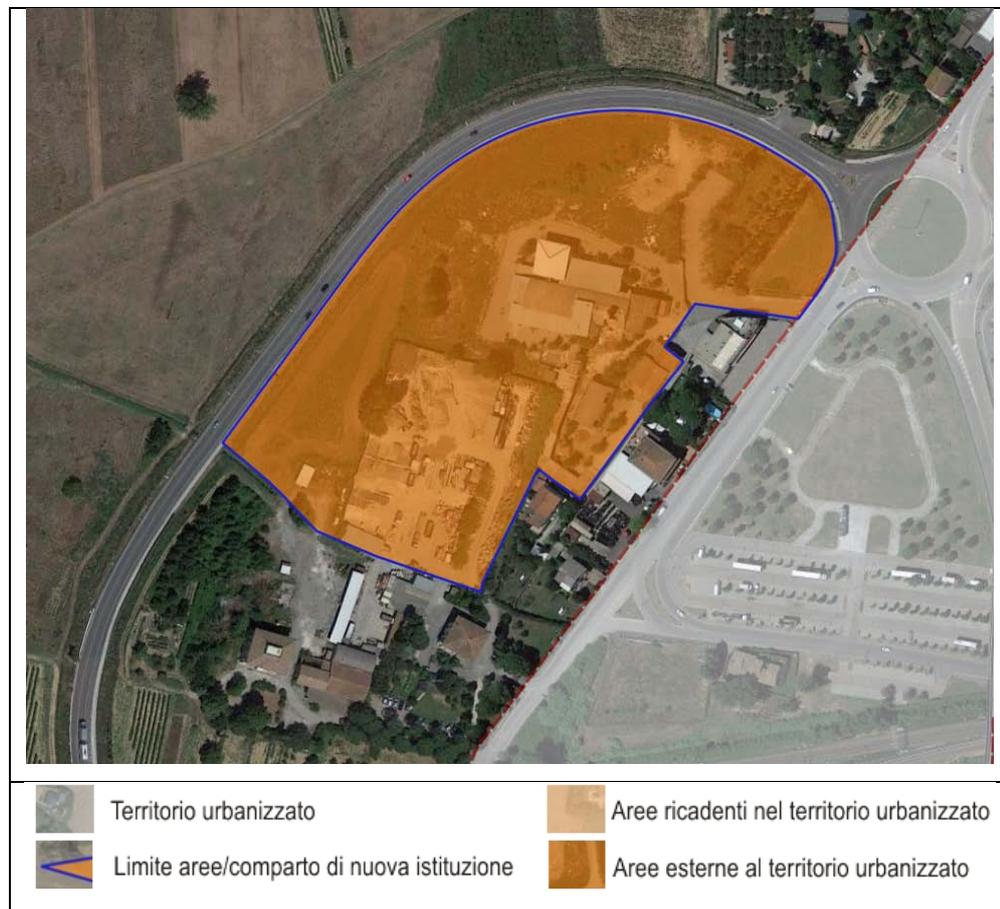


Non sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato.

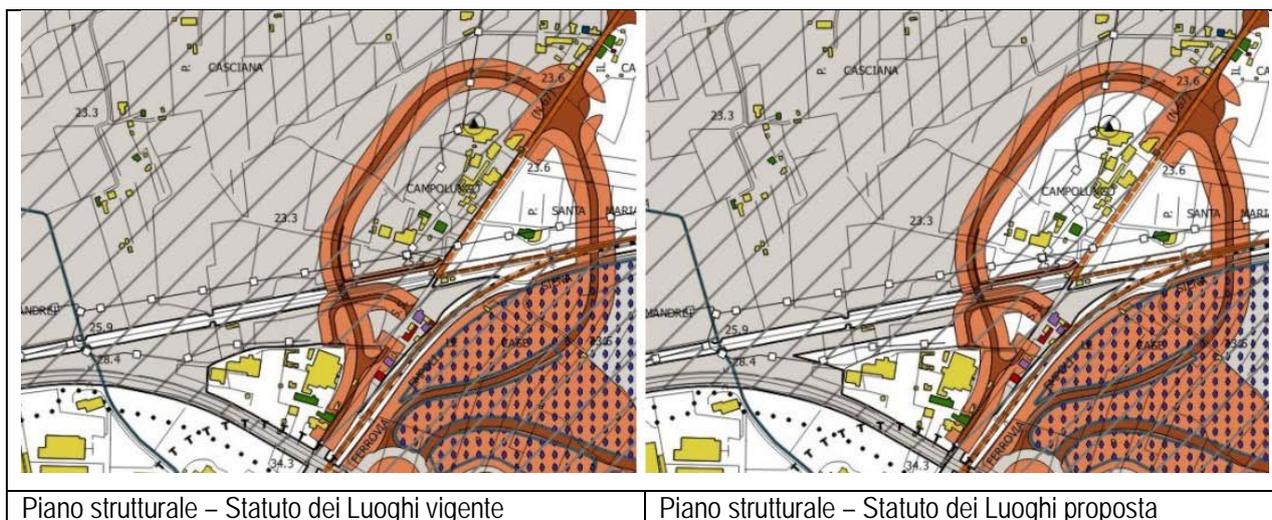


**Area Le Case Nord**

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.

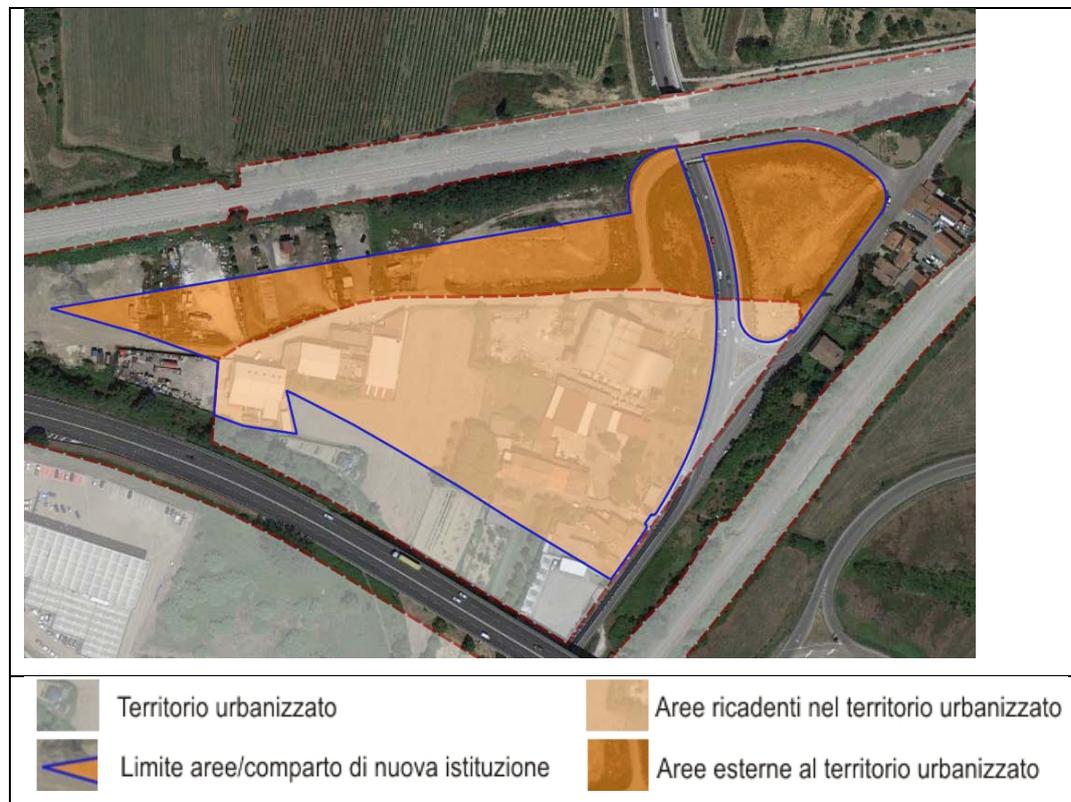


Sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato.

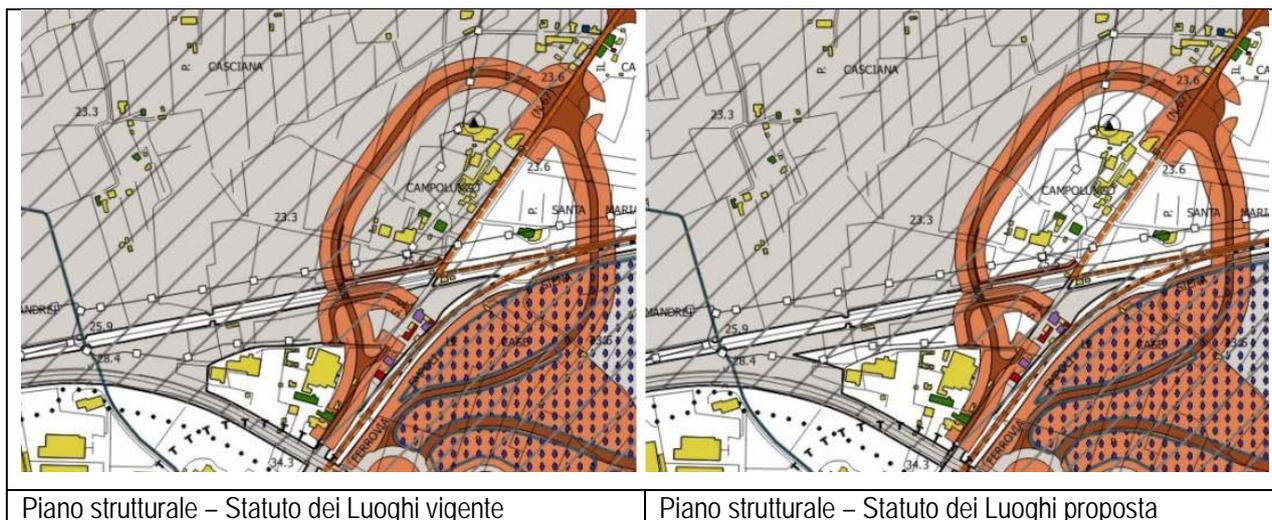


### Area Le Case Sud

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.

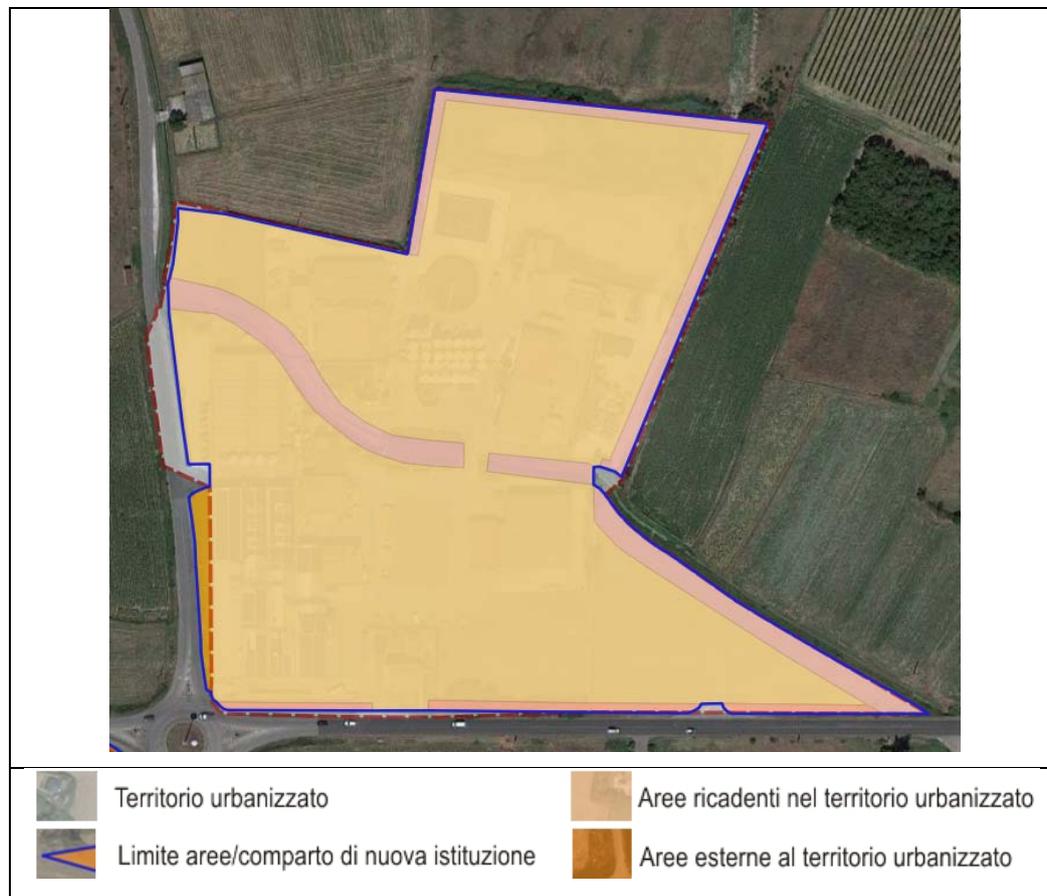


Solo per una modesta porzione residuale sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato.

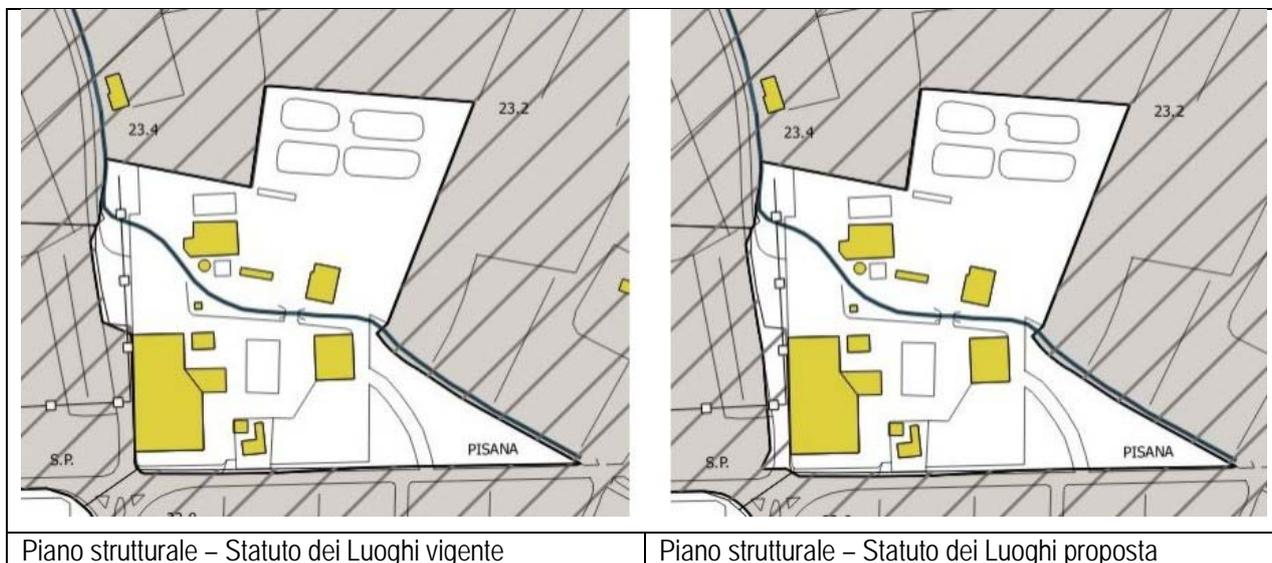


**Area Via Lucchese “Lapi gelatine”**

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.



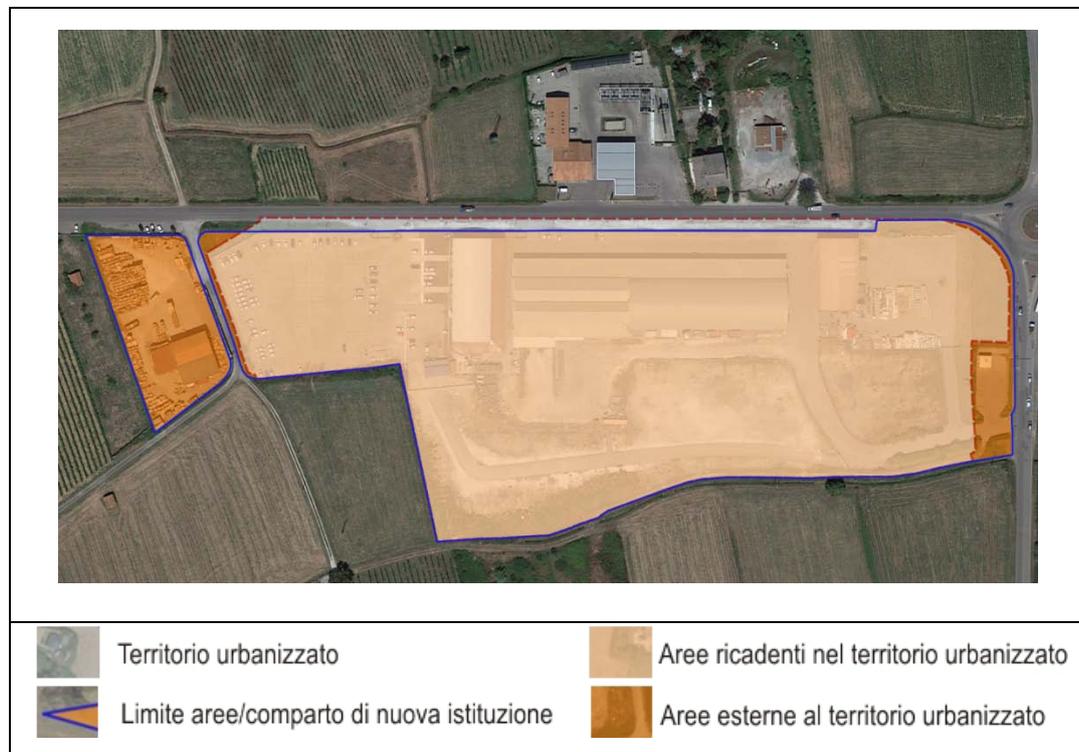
La variazione è irrilevante e pertanto non si ritiene necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato.



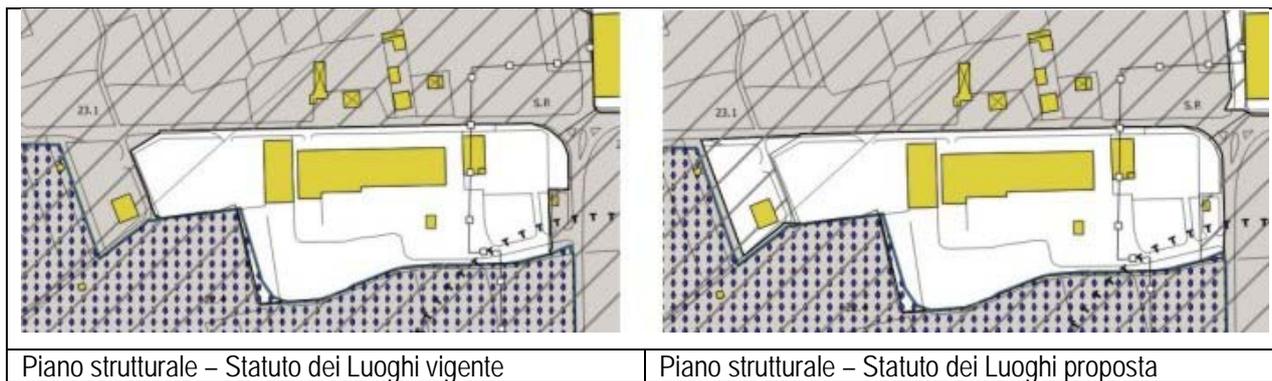
### Area Via Lucchese

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.

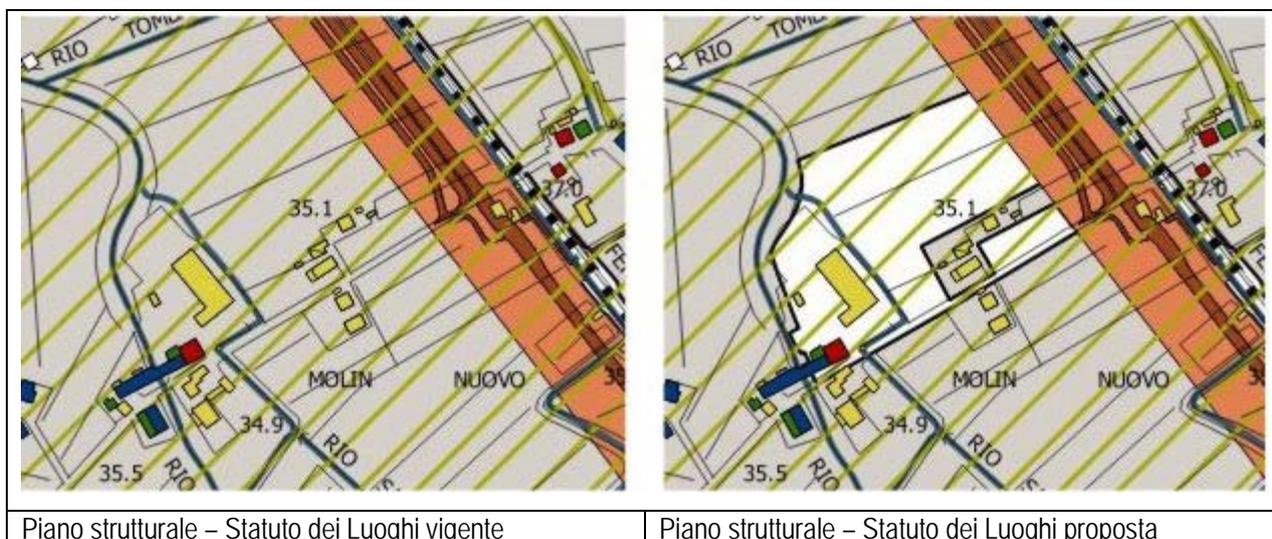


### Area Molin Nuovo

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.

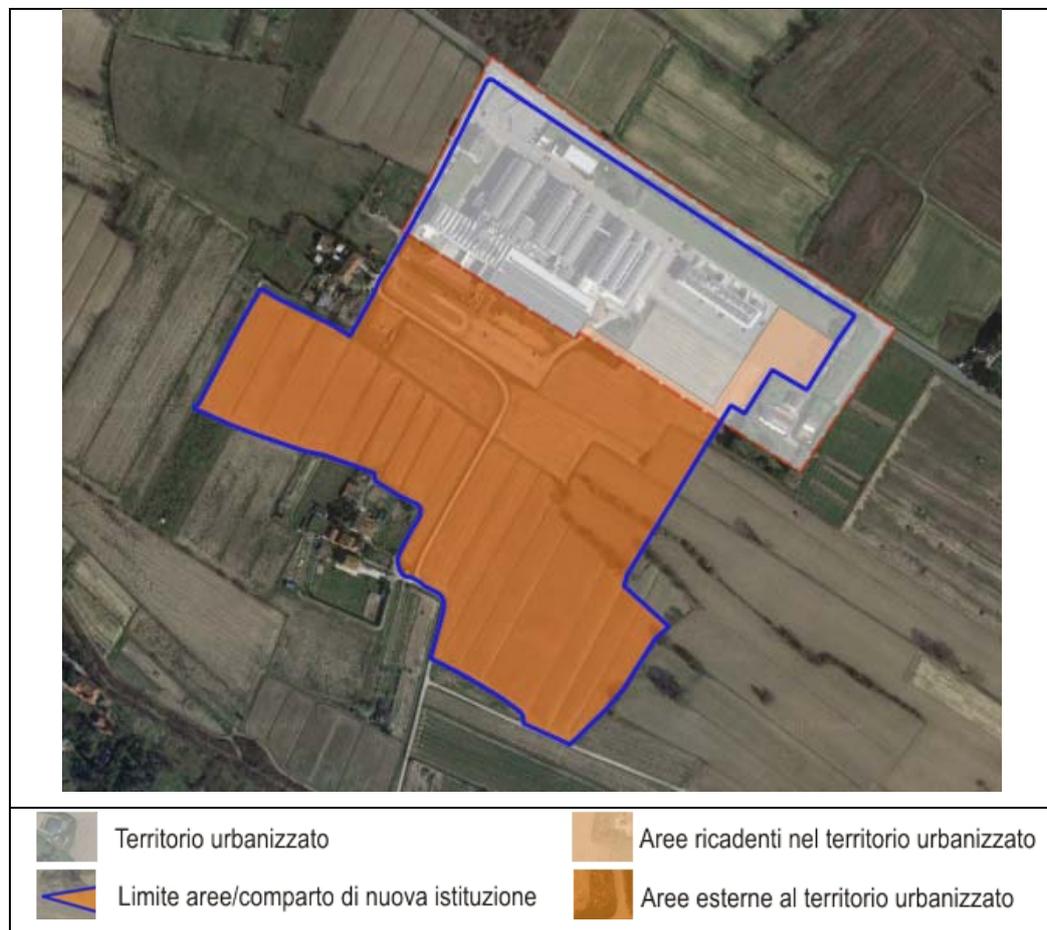


Sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato.

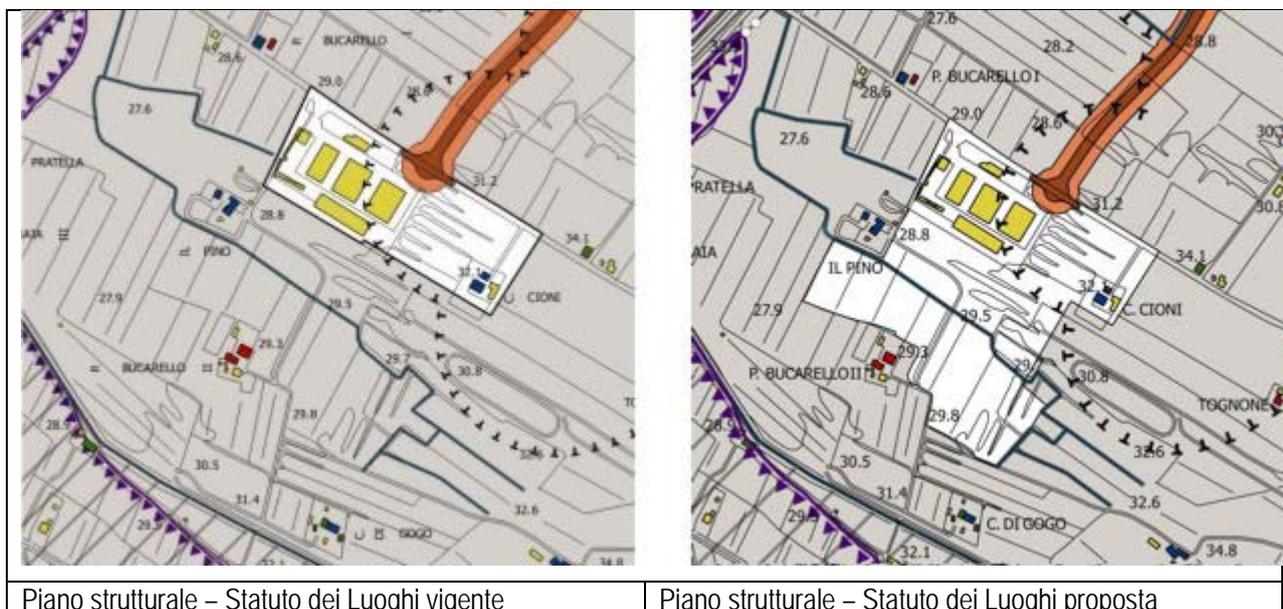


**Area Via Piovola**

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.

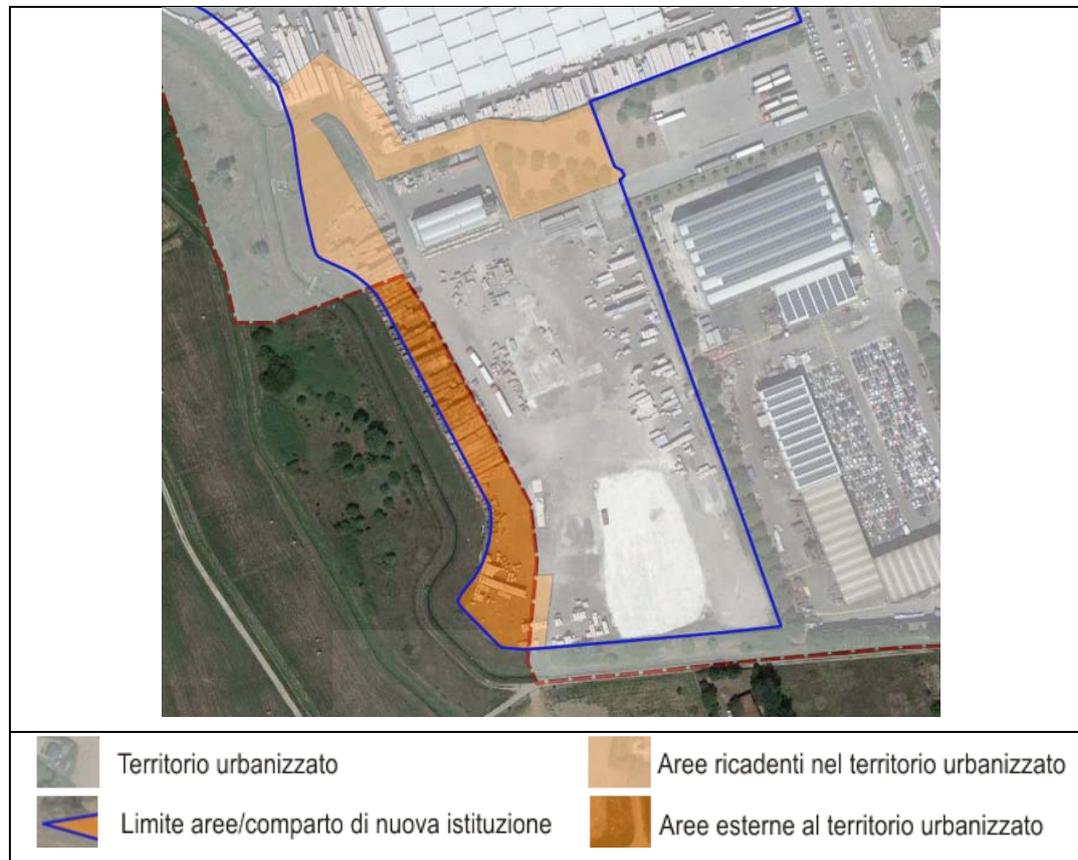


Sarà pertanto necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato

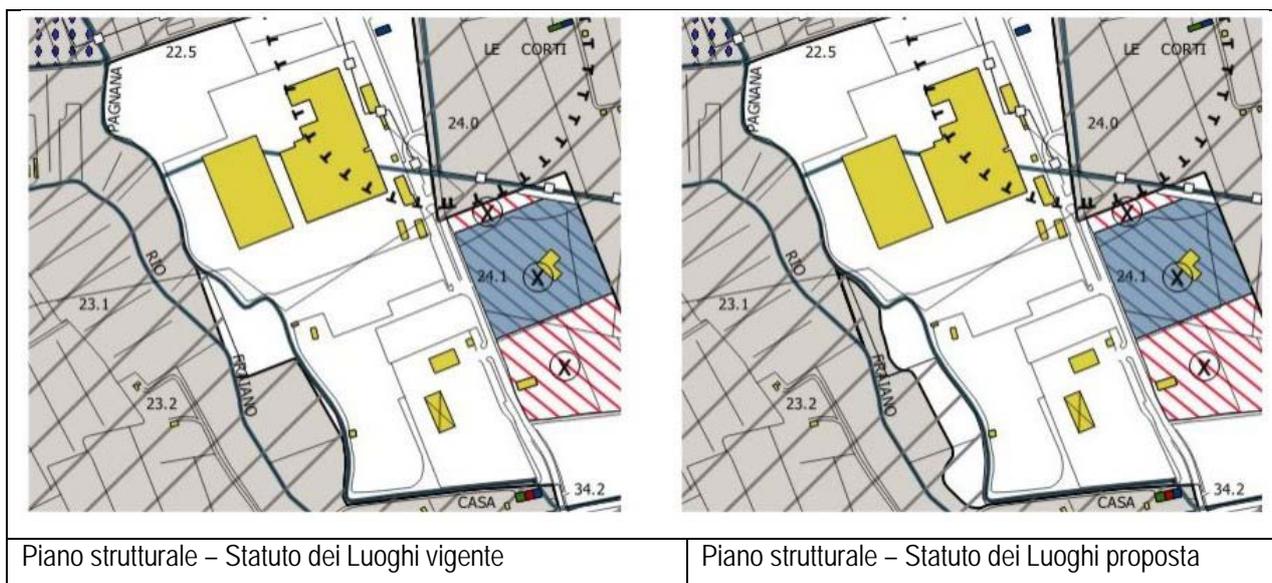


### Area Castelluccio

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.



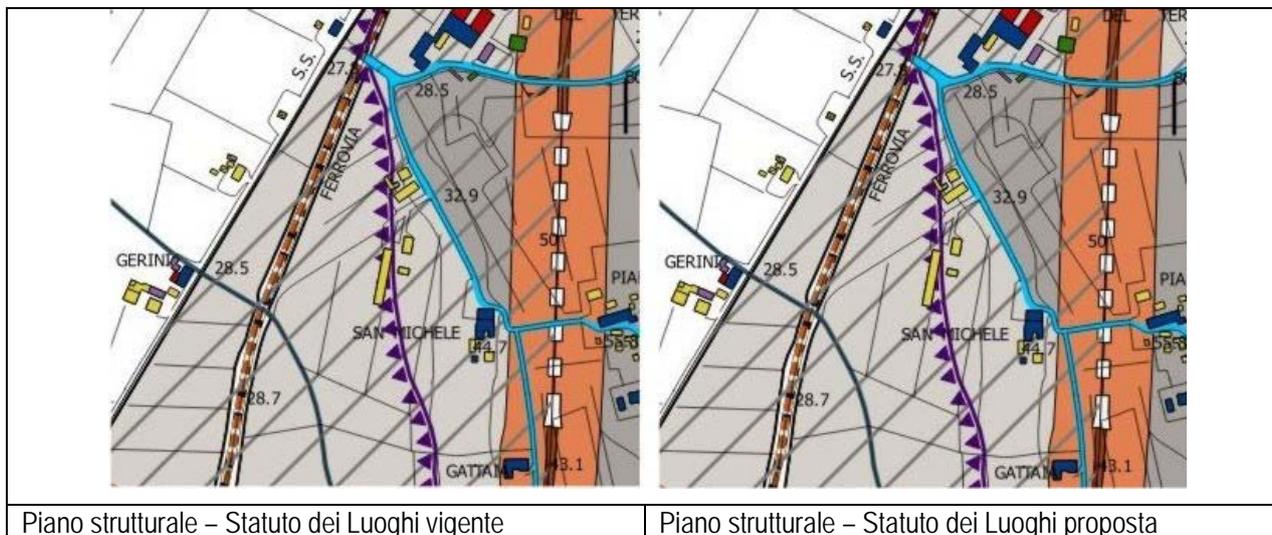
### Area Pianezzoli

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.



Secondo quanto stabilito dalla Conferenza di copianificazione non sarà necessario variare il perimetro delle aree agricole del Piano strutturale per includerla nel Territorio urbanizzato, in quanto possiede le caratteristiche stabilite dall'art. 64 comma 6 della L.R.T. n. 65/2014.

Si tratta infatti di un'area di piccole dimensioni occupata da un complesso produttivo singolo, parzialmente edificato ricadenti nel territorio rurale che, pur ospitando funzioni o attività produttive non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Il Regolamento urbanistico individuerà, nelle Tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con specifico perimetro e ed etichetta D1/SR, questa zona.



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

### 3.2.2. Elaborati allegati al Regolamento urbanistico che subiscono una modifica

	Azione
A. Relazione integrativa (questa relazione)	MODIFICATO
B. 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. 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>
D. 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
E. Tav. 1. n per n=1...45 "Usi del suolo e modalità d'intervento" 1:2.000 Come meglio specificato nella tabella seguente	<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> <p>L'introduzione di nuove tipologie di azionamento e la maggiore specificità di alcune zone urbanistiche, richiedono la modifica della Legenda per tutte le tavole.</p> <p>Il dettaglio è specificato nella tabella seguente</p>

Specifica delle modifiche alle Tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" 1:2.000 del Regolamento urbanistico			
n. Tavola	Modifica legenda	Modifica azzonamenti	Note
1.01	SI	NO	
1.02E	SI	NO	
1.02W	SI	NO	
1.03	SI	NO	
1.04	SI	NO	
1.05	SI	NO	
1.06	SI	NO	
1.07	SI	NO	
1.08	SI	SI	Modifica azzonamento area Marcignana (azione n. 7)
1.09	SI	SI	Modifica azzonamento area Castelluccio (azione n. 4) Modifica azzonamento area Lapi gelatine (azione n. 5) Modifica azzonamento area Via Lucchese (azione n. 8)
1.10	SI	SI	Modifica azzonamento area Le Case Nord (azione n. 6.1)
1.11	SI	NO	
1.12	SI	NO	
1.13	SI	SI	Modifica azzonamento area Pontorme
1.14	SI	NO	
1.15	SI	NO	
1.16	SI	SI	Modifica azzonamento area Castelluccio (azione n. 4) Modifica azzonamento area Terrafino
1.17	SI	SI	Modifica azzonamento area Le Case Nord (azione n. 6.1) Modifica azzonamento area Le Case Sud (azione n. 6.2) Modifica azzonamento area Terrafino
1.18	SI	SI	Modifica azzonamento area Carraia Modifica azzonamento area Carraia 2 (azione n. 11)
1.19	SI	SI	Modifica azzonamento area Carraia
1.20	SI	SI	Modifica azzonamento area Via Piovola (azione n. 2)
1.21	SI	NO	
1.22	SI	SI	Modifica azzonamento area Terrafino Modifica azzonamento area Ex Polo Tec.co (azione n. 1)
1.23	SI	SI	Modifica azzonamento area Terrafino Modifica azzonamento area Pianezzoli (azione n. 9)
1.24	SI	NO	
1.25	SI	SI	Modifica azzonamento area Farfalla (azione n. 10)
1.26	SI	NO	
1.27	SI	NO	
1.28N	SI	NO	
1.28S	SI	NO	
1.29	SI	NO	
1.30	SI	NO	
1.31	SI	SI	Modifica azzonamento area Farfalla (azione n. 10)
1.32	SI	NO	
1.33	SI	NO	
1.34	SI	NO	
1.35	SI	NO	
1.36	SI	NO	
1.37	SI	NO	
1.38	SI	NO	
1.39N	SI	SI	Modifica azzonamento area Molin nuovo (azione n. 3)
1.39S	SI	NO	
1.40	SI	NO	
1.41	SI	NO	
1.42	SI	NO	
1.43	SI	NO	
1.44	SI	NO	

1.45	NO	NO	
1.46	NO	NO	
1.47	NO	NO	
1.48	NO	NO	

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.

### 3.2.2.1. 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"> <li>- Linea 132 kV La Roffia - Ponzano (tratto dal sostegno n. 7 al sostegno n. 8);</li> <li>- Linea 132 kV Empoli - Cascina (tratto dal sostegno n. 6 al sostegno n. 7).</li> </ul> <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</p>	PUC 3.11

UTOE	Denominazione Area	Descrizione breve	Scheda Norma
		<p>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>	
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</p>	PUA 12.8

UTOE	Denominazione Area	Descrizione breve	Scheda Norma
		<p>produttive in parte sottoutilizzate 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>	
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 sottoutilizzate 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

UTOE	Denominazione Area	Descrizione breve	Scheda Norma
13	Molin Nuovo	L'area è localizzata in località Molin Nuovo, ad Ovest della linea ferroviaria Empoli-Siena e della S.R. Nuova 429. 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). L'azione di variante prevede l'espansione dell'area produttiva	PUA 13.1
14	Via Piovola	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. 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	PUA 14.3

### 3.2.2.2. 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
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

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.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)

**- 65.6 Zone per impianti produttivi singoli in territorio agricolo (D1/SR)**

Articolo di nuova introduzione per identificare le zone monofunzionali di piccole dimensioni occupate da un complesso produttivo singolo, totalmente o parzialmente edificate ricadenti nel territorio rurale che, pur ospitando funzioni o attività produttive non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 64 comma 6 della L.R.T. n. 65/2014.

L'istituzione di tali aree discende esclusivamente dall'esito favorevole della procedura di cui all'articolo 25 della L.R.T. n. 65/2014.

Sono state introdotte specifiche riguardanti gli interventi edilizi ammissibili 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.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

Funzione	
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. 66.2 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

Funzione	
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)**

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

Funzione	
F.4.8	a scala territoriale, comunale o di quartiere
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

#### 4. STUDI CORRELATI

##### 4.1. 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.

Le funzioni e gli usi compatibili sono contenuti nell'apparato normativo del Regolamento urbanistico per ciascuna zona o sottozona.

## 4.2. 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.

## 4.1. 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.

#### 4.2. 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 dei 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 Lucchesa "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

Denominazione Area	Classe acustica vigente	Classe acustica proposta
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.

## 5. Condizioni specifiche di verifica delle trasformazioni derivanti dalla valutazione ambientale

Le previsioni urbanistiche degli interventi disciplinati dalle Schede Norma (Piani attuativi e Progetti unitari convenzionati), inserite sulla base di contenuti progettuali di dettaglio che soddisfano le condizioni indicate nell'ultimo comma dell'art. 17 della L.17.8.1942, n. 1150, inserito dall'art. 5, comma 8 del D.L. 13/5/2011, n. 70, così come conv. in legge dalla L. 12/7/2001, n. 106, non saranno sottoposte a Valutazione ambientale strategica, né a verifica di assoggettabilità.

Dovranno invece essere sottoposte a Valutazione ambientale strategica o a verifica di assoggettabilità, le previsioni urbanistiche che sono state inserite nelle seguenti schede norma, senza il livello di dettaglio progettuale necessario a soddisfare le condizioni indicate nell'ultimo comma dell'art. 17 della L. n. 1150/1942:

- Scheda norma PUA n° 7.5
- Scheda norma PUA n° 12.6
- Scheda n° norma PUA 12.8
- Scheda n° norma PUA 12.9 Nel caso sia attivata la procedura di cui agli artt. 122 e successivi della L.R. Toscana n. 65/2014, relative alle disposizioni per la rigenerazione delle aree urbane degradate.
- Scheda n° norma PUC 13.1
- Scheda n° norma PUA 14.3

Tutte le altre trasformazioni previste sono comunque soggette al rispetto delle disposizioni contenute nella Parte III, Titolo I Capo II delle Norme del Regolamento Urbanistico, cui si aggiungono le eventuali prescrizioni specifiche derivanti dalle attività di valutazione, contenute nella sezione 11 delle schede norma.

## 6. Effetti economici e sociali attesi

Le previsioni della variante sono indirizzate a sostenere uno sviluppo del territorio empolesse sia in termini di creazione di nuove opportunità occupazionali sia di un innalzamento del livello qualitativo dell'offerta.

Specifiche azioni sono rivolte a sostenere e promuovere il sistema economico locale favorendo l'insediamento di funzioni qualificate e l'incremento delle dotazioni di funzioni di servizio alla persona e all'impresa.

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

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'estensione delle funzioni/destinazioni ammissibili, se opportunamente valutato, può garantire un buon grado di flessibilità adeguato ai repentini cambiamenti del mercato economico e del lavoro e nello stesso tempo, evitare che destinazioni monofunzionali di intere aree portino all'abbandono con la cessazione dell'unica attività presente. Lo Zooning monofunzionale ha ormai dimostrato grossi limiti nella pianificazione urbanistica.

Gli attori che sono coinvolti nel processo valutativo economico e finanziario sono:

- l'amministrazione comunale che nel suo ruolo di decisore stabilisce la rilevanza dell'interesse pubblico della variante;
- la collettività intesa come l'insieme di individui coinvolta direttamente ed indirettamente dall'azione pianificatoria;
- l'imprenditoria locale.

La coincidenza degli interessi dei vari soggetti si manifesta proprio nell'ambito iniziale delle decisioni ove quelle strategiche e di indirizzo corrispondono alle finalità, agli interessi e preferenze della collettività.

La variante non prevede la specifica localizzazione di opere pubbliche determinanti un fabbisogno finanziario d'investimento mentre saranno necessarie risorse per quello finanziario di esercizio (es. acquisti, manutenzione, scomparti degli oneri di urbanizzazione derivanti dalla realizzazione diretta di concessionari).

La fattibilità economica finanziaria pubblica rientrerà pertanto nell'esercizio finanziario comunale ordinario.

Sarà inoltre da prevedere l'impegno economico relativo al monitoraggio degli effetti ambientali, specificando con quali fondi e in quali tempi si intendono realizzare tali azioni.

Elemento di particolare rilevanza sarà quello dell'analisi dei costi esterni ossia quelli connessi alle "esternalità negative" prodotte dalla attuazione delle previsioni quali il consumo di risorse non rinnovabili.

La loro quantificazione in termini monetari è complessa poiché non è generalmente possibile attribuire agli stessi un prezzo di mercato.

Ciò nonostante la semplice percezione della possibile perdita irreversibile porta la collettività all'attribuzione di un "valore" più o meno grande.

La scelta di una tale operazione nello svolgimento della valutazione ambientale e strategica è congruente allo scopo della valutazione stessa: mettere in condizione il "decisore" di conoscere fin da subito la dimensione del problema e consentire alla collettività di attribuire un valore, anche solo percepito, alle varie componenti in gioco.

Nel "bilancio" tra la perdita irreversibile di una risorsa andranno contrapposti i benefici diretti ed indiretti generati dalla azione proposta dall'amministrazione (aumento del PIL, aumento dei posti di lavoro, ecc.).

Preso come dato di partenza che un effetto può essere considerato positivo o negativo in relazione al raggiungimento degli obiettivi prefissati (intrinsecamente finalizzato all'aumento del benessere), la valutazione dovrà selezionare gli effetti negativi che si discostano o mettono in discussione gli obiettivi (ad esempio le risorse non rinnovabili che vengono consumate) e quelli positivi in termini di beni e servizi prodotti o risparmiati in conseguenza dell'attuazione degli obiettivi della variante.

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

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.

## **8. Adempimenti per l'adozione**

L'adozione della Variante dovrà avvenire secondo quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. 65/2014 da parte del Consiglio comunale.

L'adozione del provvedimento viene tempestivamente comunicata alla Regione Toscana e alla Città metropolitana di Firenze trasmettendo ad essi anche i relativi atti.

Dopo l'avvenuta trasmissione il comune procede alla pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT e al deposito del provvedimento adottato per un periodo pari a sessanta giorni dalla data di pubblicazione.

Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni che ritenga opportune.

Eventuali osservazioni presentate dalla Regione e Città metropolitana di Firenze dovranno avere come oggetto profili di cui ai commi 6 e 7 dell'art. 20 della L.R. n. 65/2015

## **9. Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio**

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 gli 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
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  e cittadinanza di Empoli
	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	
	Pubblicazione sul BURT di apposito avviso	
	Avvio consultazioni con possibilità di presentare osservazioni entro 60 gg dalla pubblicazione sul BURT	
	Pubblicazione albo on line del comune e nella sezione Garante della Comunicazione	
	Informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna	

### 9.1. 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 .....