

## Comune di Empoli

Settore III Politiche Territoriale

Servizio Urbanistica

# AVVIO DEL PROCEDIMENTO

ai sensi all'art. 17 della L.R. 65/2014

Per:

- Variante urbanistica  
ai sensi all'art. 19 della L.R. 65/2014
- contestuale Piano di recupero  
ai sensi dell'art. 107 comma 3

**Documento redatto da:**  
Responsabile del procedimento urbanistico

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

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

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

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

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

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

Il vigente Ruc non contiene la previsione del Piano di recupero di iniziativa privata (art. 119 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65) qui proposta.

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

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

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

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

Trattandosi di interventi con contestuale incremento del carico urbanistico (a seguito di frazionamento e cambio d'uso di una parte), che riguardano complessivamente un immobile avente una superficie utile lorda esistente, maggiore o uguale a 400 mq, gli stessi sono attuabili esclusivamente attraverso un piano di recupero (art. 75.4 - Patrimonio edilizio esistente delle Norme).

La nuova previsione di un piano attuativo non previsto dal vigente Regolamento urbanistico comporta la necessità di una apposita variante al Regolamento urbanistico che ne preveda l'attuazione. Tale variante dovrà essere adottata contestualmente al Piano di Recupero ai sensi della LRT 65/2015, art. 228 comma 2 e art. 107 comma 3.

Tutto il complesso immobiliare risulta sottoposto a tutela di cui all'art. 100 delle Norme "Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale", grado di protezione 1.

Per gli edifici in oggetto il capo II, *prescrizioni specifiche per interventi su edifici e manufatti di interesse storico, artistico, architettonico ed ambientale* delle Norme, consente interventi fino al restauro conservativo di

grado 1 RC1 e, a seguito di presentazione di idonea documentazione in rapporto alla consistenza degli elementi da tutelare e con i principi della conservazione e del restauro, interventi di restauro conservativo di grado 2 RC2

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

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

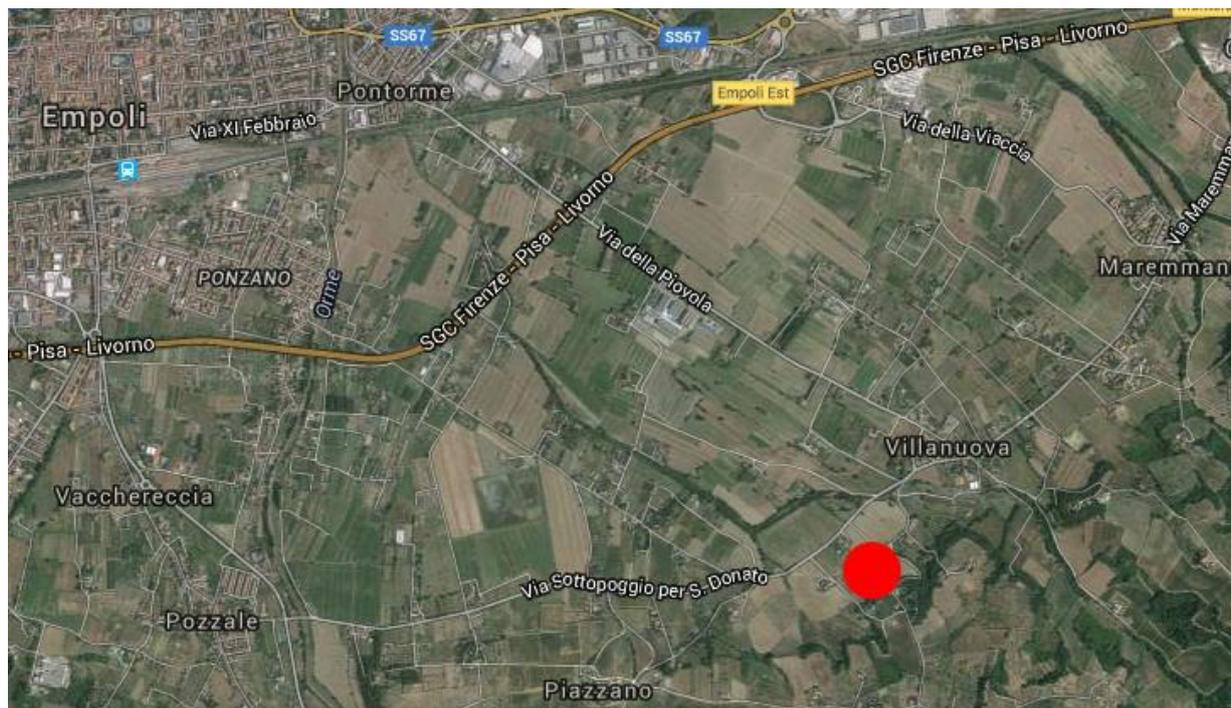
La ri-perimetrazione della salvaguardia comunale comporta la variazione del Regolamento urbanistico vigente ed in particolare delle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento".

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

### Descrizione della proposta avanzata dai privati

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

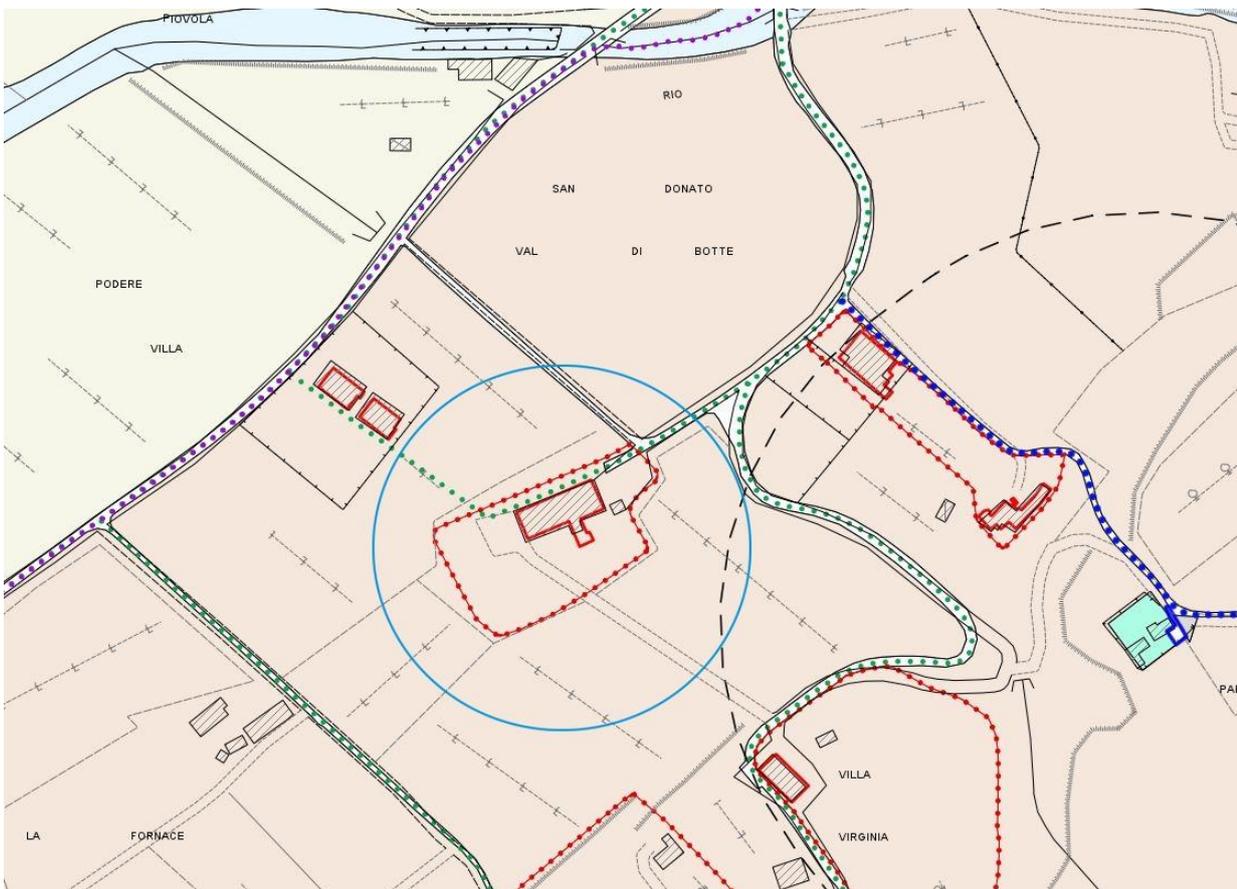
L'area oggetto di intervento, all'interno della quale è inserito il complesso immobiliare, si trova nella porzione di territorio comunale posto a sud-est del capoluogo, nelle immediate vicinanze dell'abitato di Villanuova, fra le località di Sammontana e Piazzano.



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



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



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

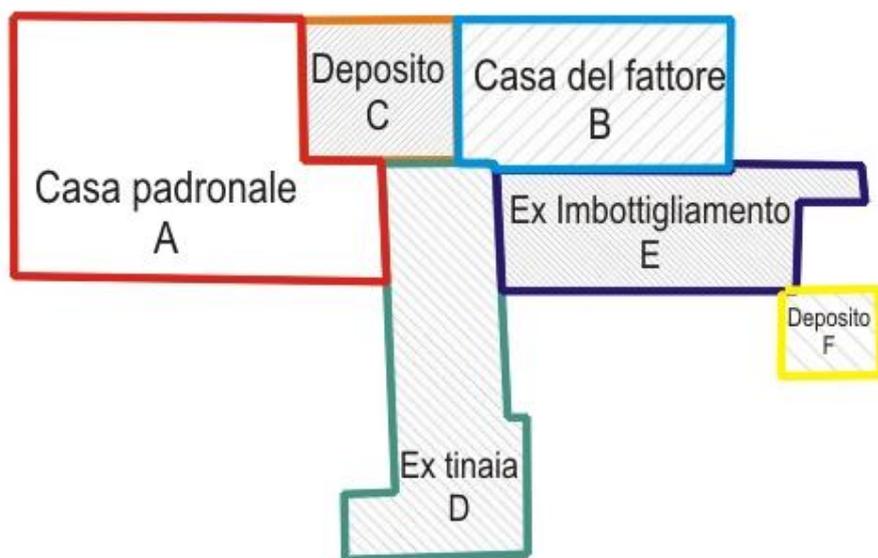
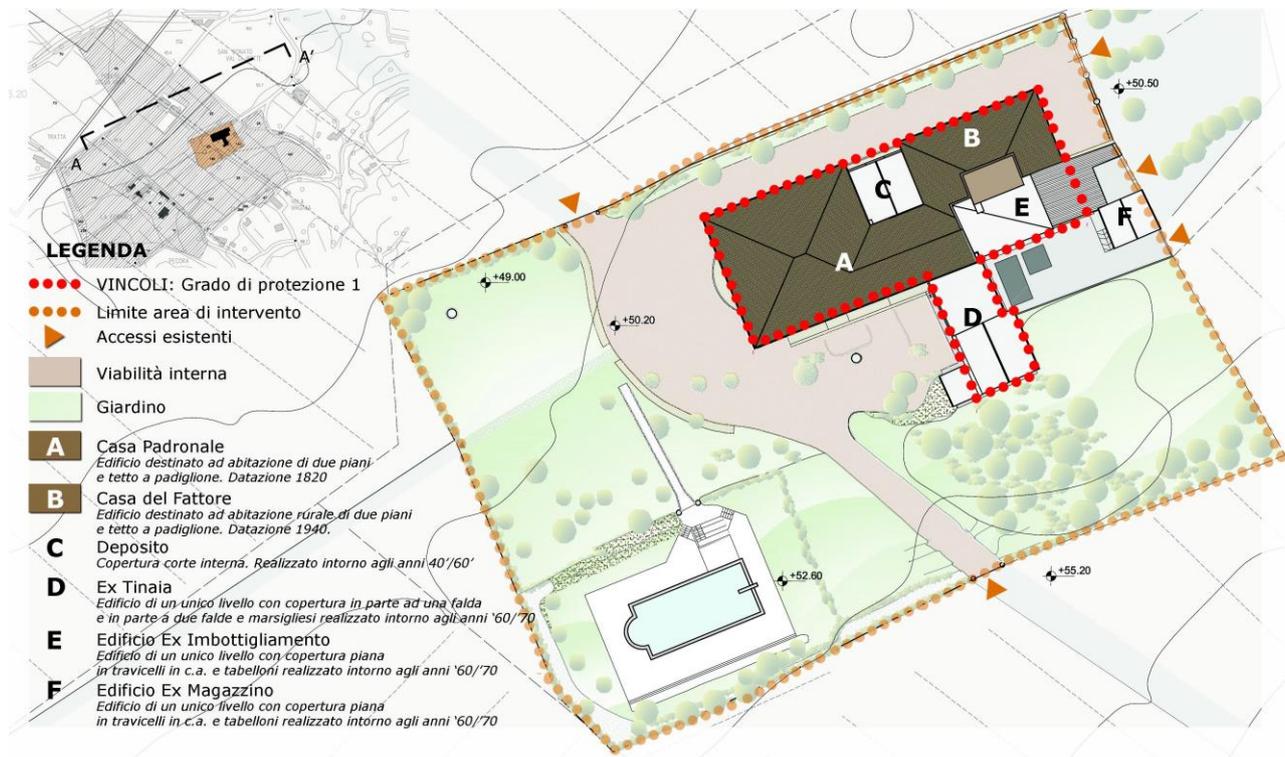
L'area di sedime del fabbricato e l'ambito pertinenziale a giardino, risultano inseriti all'interno dell'ambito di tutela art. 103 R.U., siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale

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

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

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

con riferimento alla documentazione trasmessa in allegato alla proposta.



Schema di individuazione dei corpi edilizi del complesso immobiliare





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

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

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

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

Nello specifico:

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

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

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

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

La descrizione dettagliata degli interventi proposti è rappresentata nella documentazione presentata e allegata all'istanza.

### **Obiettivi e finalità della variante al regolamento urbanistico (art.17 comma 3 lettera a))**

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

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

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

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

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

Le principali AZIONI da prevedere nella variante al RU

- migliorare i requisiti igienici sanitari delle unità già destinate a residenza;
- inserire adeguati collegamenti orizzontali e verticali e raggiungimento degli standards minimi di adattabilità degli alloggi;
- adeguare le volumetrie esterne per il miglioramento degli standard igienico/sanitari e il soddisfacimento del rapporto aereo/illuminante;

- eliminare le superfetazioni edilizie non congrue con il costruito storicizzato e compattare la volumetria riducendo la superficie coperta;
- restituire la percorribilità al resede esterno, riqualficandolo con elementi congrui alle tipologie edilizie.

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

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

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

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

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

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

La procedura per l'adozione della variante sarà pertanto quella di cui all'art. 19 della L.R. 65/2014 e per il piano attuativo con la procedura di cui all'art. 107 comma 3.

Ferma restando la necessità di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014

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

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

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

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

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

Per la variante al Regolamento urbanistico sarà necessario, ai sensi dell'art.14 della L.R. n.65/2014, accertare la necessità o meno di assoggettare la stessa a Valutazione Ambientale Strategica.

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

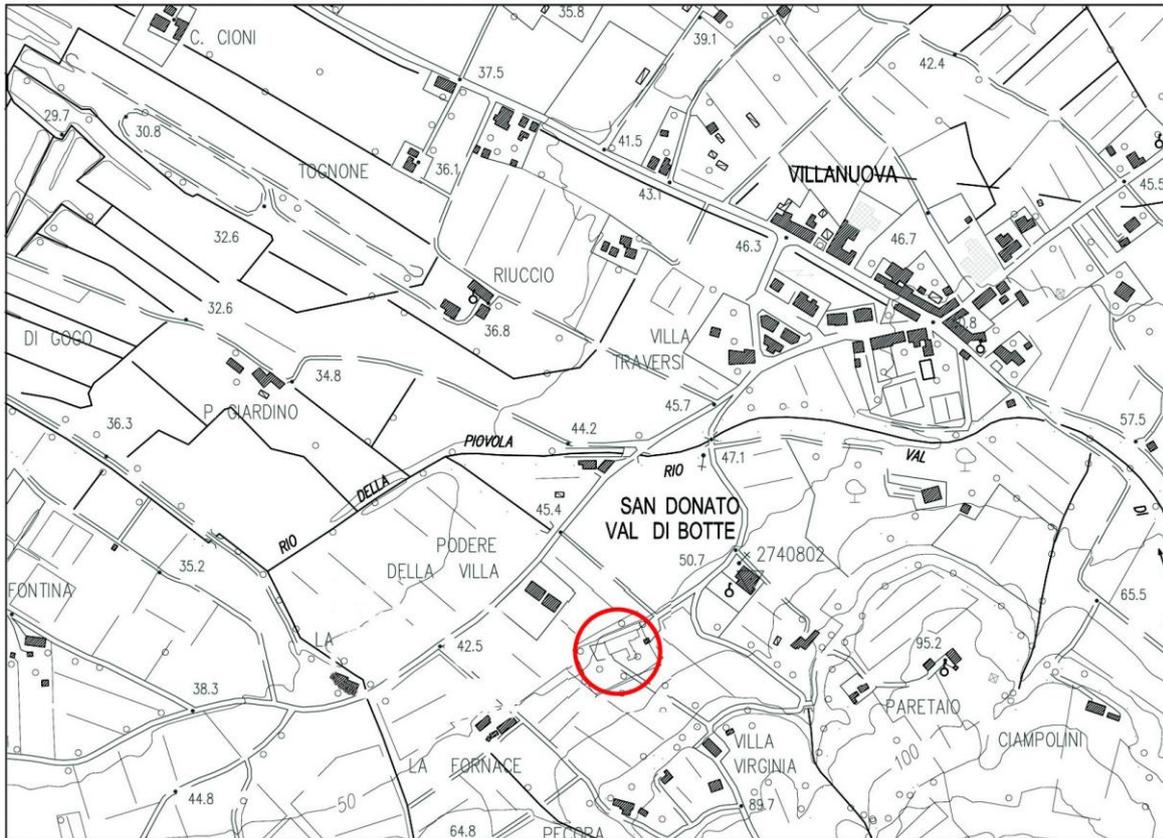
In particolare, ai sensi dell'Art. 5 - Ambito di applicazione, comma 3, lettera a della L.R.T. 10/2010 deve essere predisposto il Documento preliminare avente i requisiti e i contenuti del documento di cui all'Art.22 - Procedura di verifica di assoggettabilità della medesima L.R.T. 10/2010.

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

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

La successiva disamina del quadro conoscitivo ha lo scopo di rendere chiaro e trasparente il legame operativo tra le azioni e gli obiettivi della proposta di variante e, al tempo stesso, in modo da consentire lo svolgimento del processo decisionale che accompagna l'elaborazione della proposta.

## Quadro conoscitivo (art.17 comma 3 lettera b))

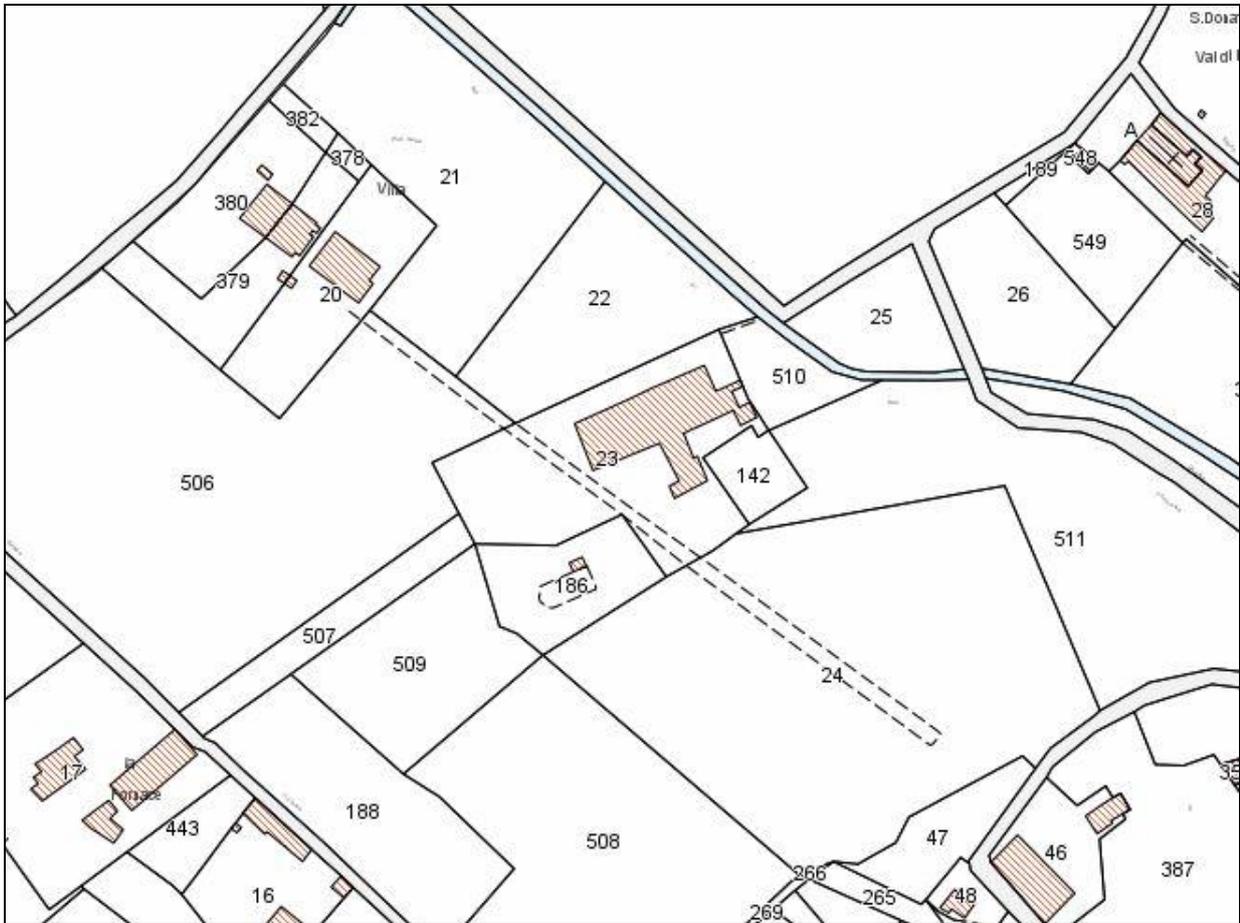


Estratto CTR Comune di Empoli  
Foglio D\_274080\_7558\_GBO

### Inquadramento territoriale

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

Il fabbricato ha una Superficie Utile Lorda di 1.430,95 mq, la superficie coperta pari a circa 915,82 mq e un volume utile lordo di circa 5.952,09 mc.



Estratto catastale

## Piano Strutturale

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

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

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

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

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

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

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

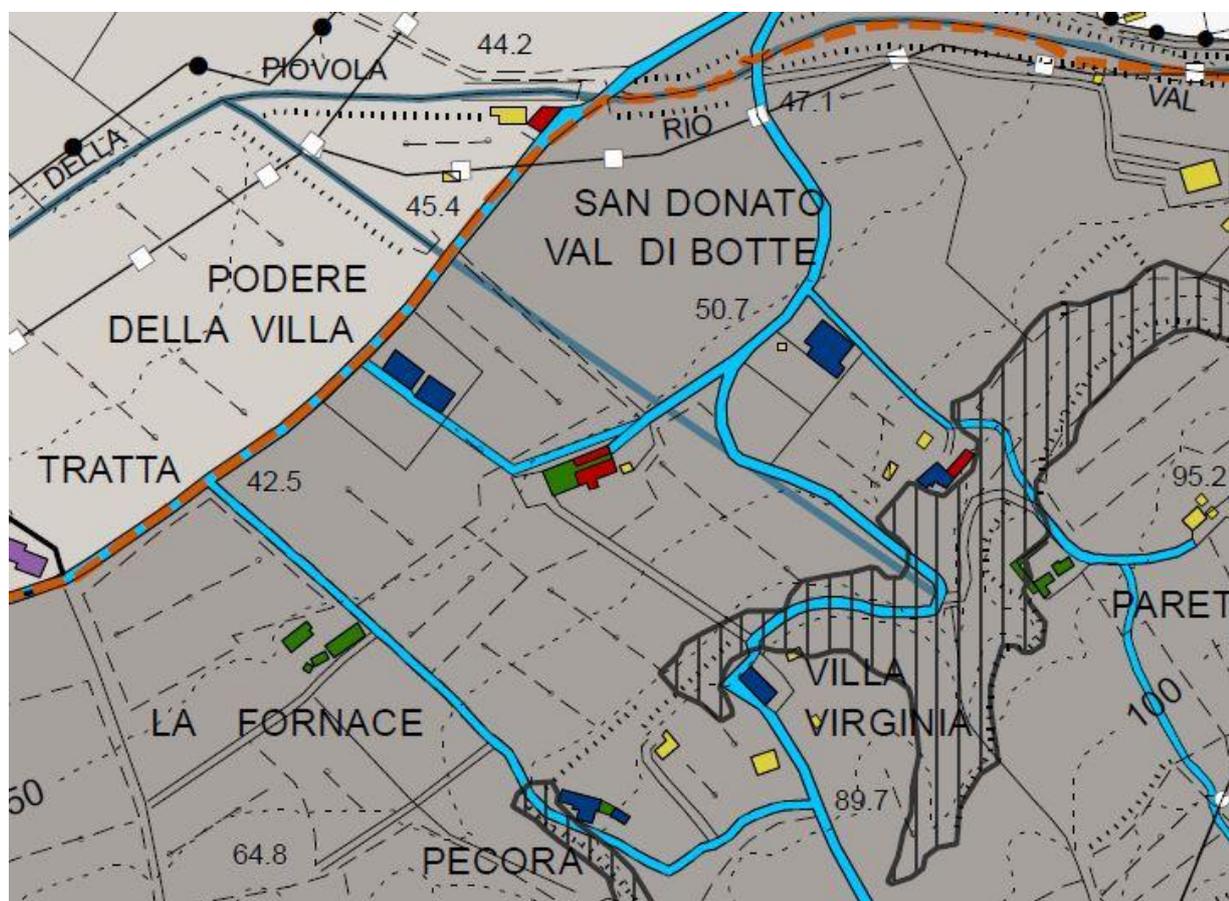
Inoltre gli immobili sono assoggettati alle salvaguardie previste all'Art. 59 dello Statuto di luoghi "Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico-culturale" ove è prescritto: *La Carta dello Statuto dei Luoghi individua specificatamente l'edificato fino al XIX secolo incluso e le infrastrutture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

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

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

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

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



*Estratto Carta dello Statuto dei luoghi*

## **Secondo Regolamento urbanistico**

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

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

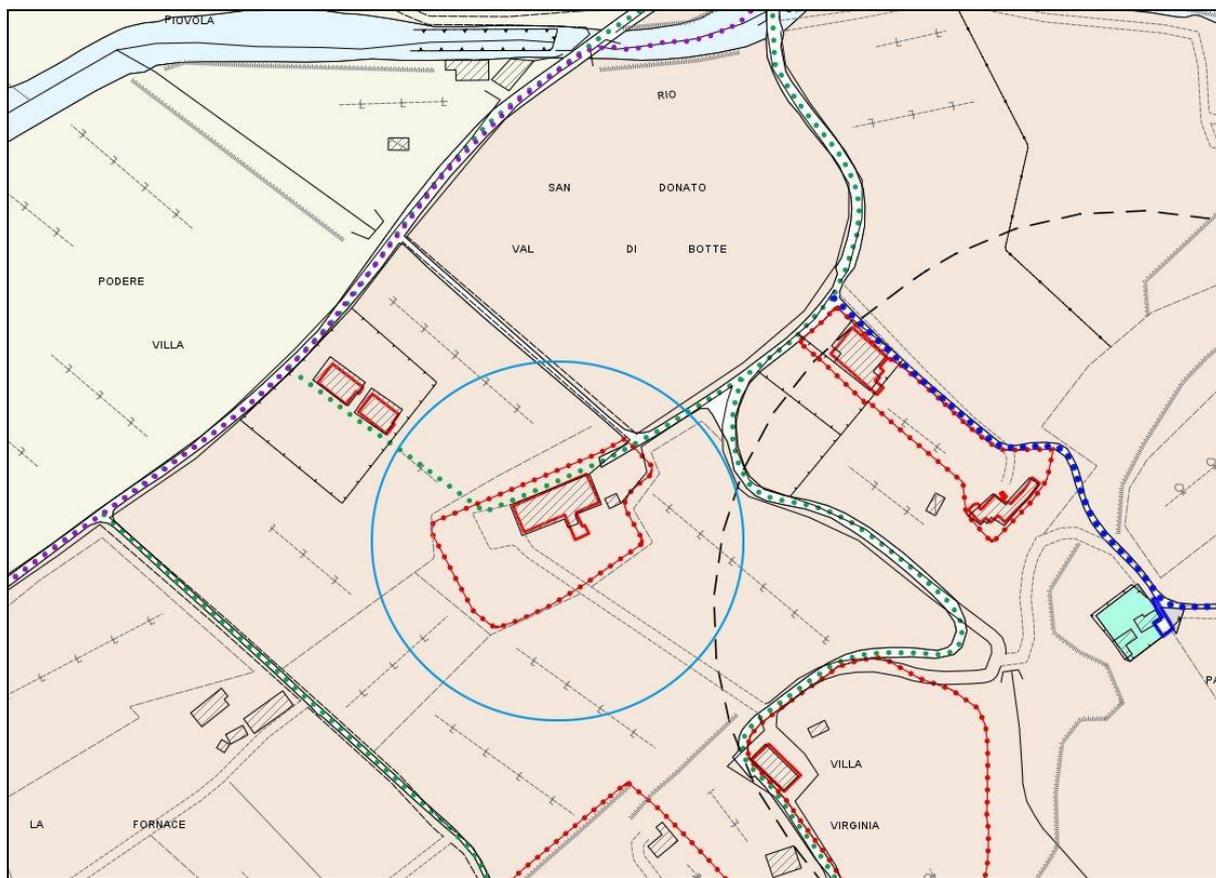
Il complesso immobiliare risulta soggetto per intero al grado di protezione 1 ex art. 100 delle Norme di RUC,

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

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

In via generale nel territorio agricolo, ai sensi dell'art. 75.4 delle Norme RUC, *sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, presenti sul territorio aperto, ove non risultino soggetti a particolari discipline e salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza o da particolari tutele, sono consentite le trasformazioni per cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, realizzabili esclusivamente attraverso un progetto unitario che interessi l'intero edificio e le pertinenze che valuti preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento.*

In particolare poi nel caso di interventi di sostituzione edilizia, in aggiunta a quanto contemplato all'art. 18.5 delle Norme di RUC, *è ammesso il completo mutamento di sedime del fabbricato, rispetto al sedime originario, salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza, esclusivamente per ottenere un più appropriato posizionamento del fabbricato, al fine di ripristinare distanze regolamentari dalle strade, dalle ferrovie, confini e fabbricati vicini, compatibilmente con lo stato di edificazione e l'orografia del luogo, e renderlo maggiormente coerente con il contesto stesso, mantenendo inalterate le principali caratteristiche tipologiche, morfologiche, linguistiche e materiche del contesto anche con il riutilizzo dei materiali recuperabili.* Le modalità per l'individuazione dell'ambito massimo di traslazione del sedime sono descritte al richiamato art. 75.4.



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

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

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

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

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

### **Condizioni di fattibilità fisica (indagini di supporto al 2° RUC)**

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

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

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

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

Le indagini, 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, saranno depositate presso il Genio Civile prima dell'adozione della variante.

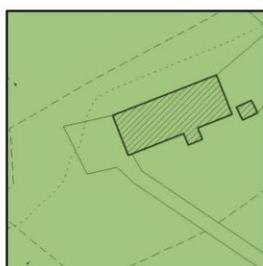
Le indagini depositate risultavano a controllo obbligatorio ai sensi dell'art. 7 del Regolamento 53/R.



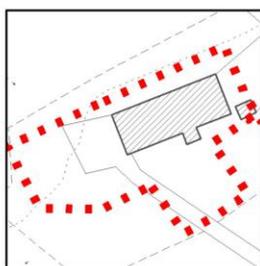
### PERICOLOSITA' GEOLOGICA

#### Legenda

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

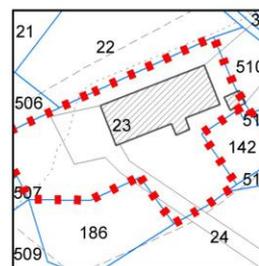


1:2.500



1:2.500

#### BATTENTE IDRAULICO



**Estratto Tavv.  
8.1/8.2**

### GEOTECNICA

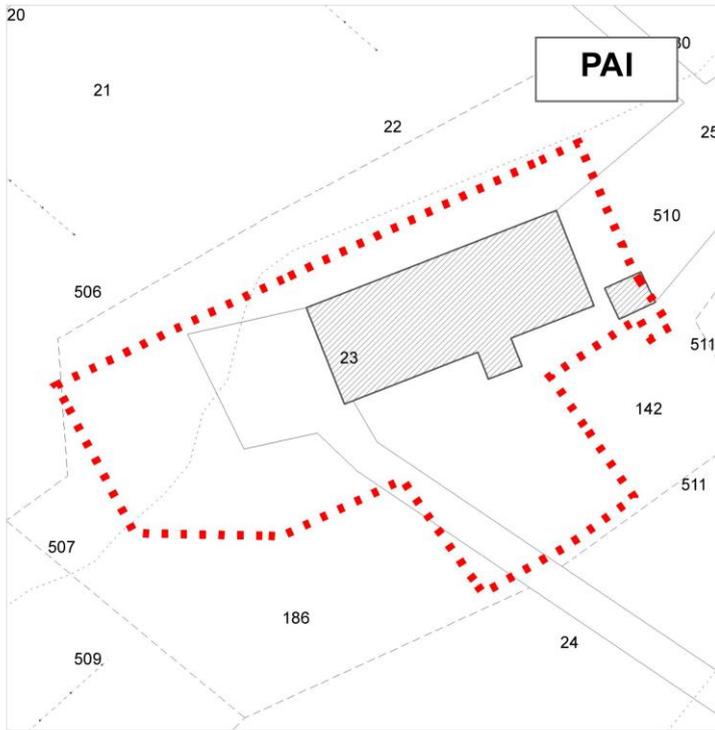
#### Legenda

- COLLINA\_BUONE
- COLLINA\_DISCRETE
- COLLINA\_SCADENTI
- PIANURA\_BUONE
- PIANURA\_DISCRETE
- PIANURA\_SCADENTI

### PERICOLOSITA' SISMICA

#### Legenda

- S2
- S3
- S4

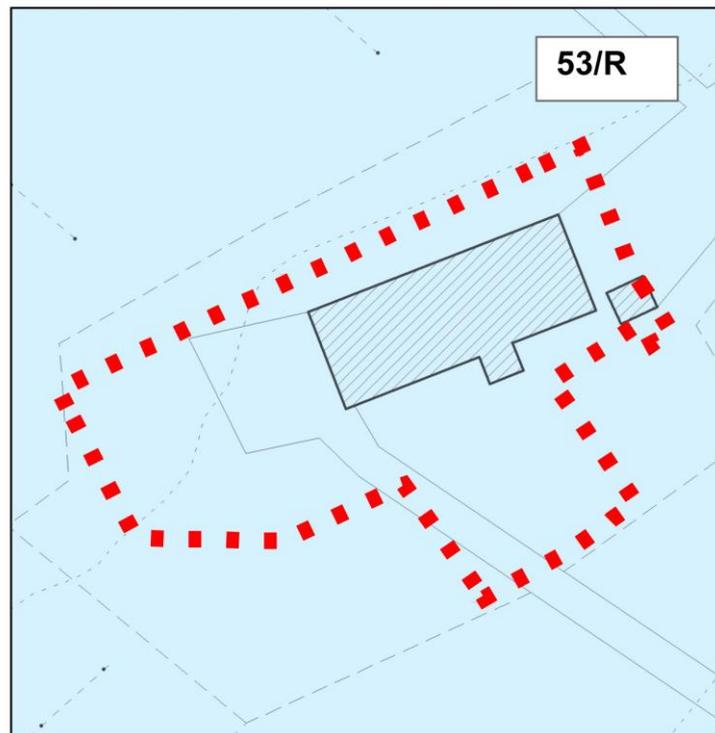


## PERICOLOSITA' IDRAULICA

### Legenda

#### PAI

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



### Pericolosità ai sensi del 53/R - modello

- I3 - modello
- I4 - modello

### Pericolosità ai sensi del 53/R - storico

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

SCALA 1:1.000



VINCOLO idrogeologico R.D. 3267/1923

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

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

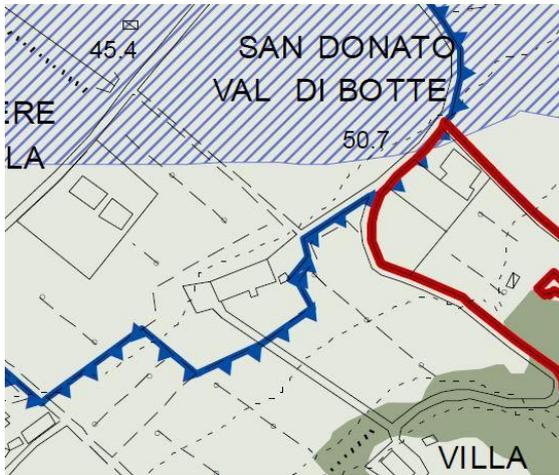
### **Salvaguardie, vincoli e tutele**

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

I fabbricati e l’area all’interno del comparto identificato non ricadono in Aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera b).

**Aree e zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 4/2004, Parte III**

-  Corsi d'acqua vincolati
-  Fascia di rispetto ai corsi d'acqua vincolati
-  Superfici boscate
-  Superfici vegetazione riparia



**Beni culturali**

-  Edifici ed aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte II

**Rischio archeologico**

-  Livello di criticità alto
-  Livello di criticità medio
-  Livello di criticità basso
-  Livello di attenzione

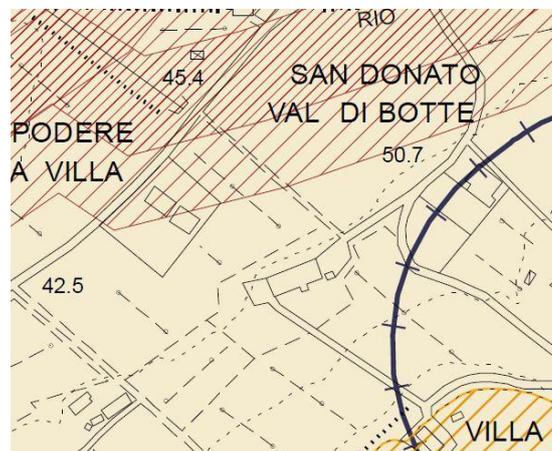
**Vincoli per la sicurezza e la difesa del suolo**

-  Vincolo idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/1923

**Altri vincoli**

-  Aree percorse da incendi

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



## Salvaguardie ambientali

- Area Naturale Protetta di Interesse Locale:
-  zona 3
  -  sottozona 1.a
  -  sottozona 1.b
  -  sottozona 2 - aree marginali contermini
  -  Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (individuazione P.T.C.P.)
  -  Invasi d'acqua
  -  Corridoi di connessione ecologico ambientale della rete dei fiumi (individuazione provinciale)

## Aree e fasce di rispetto

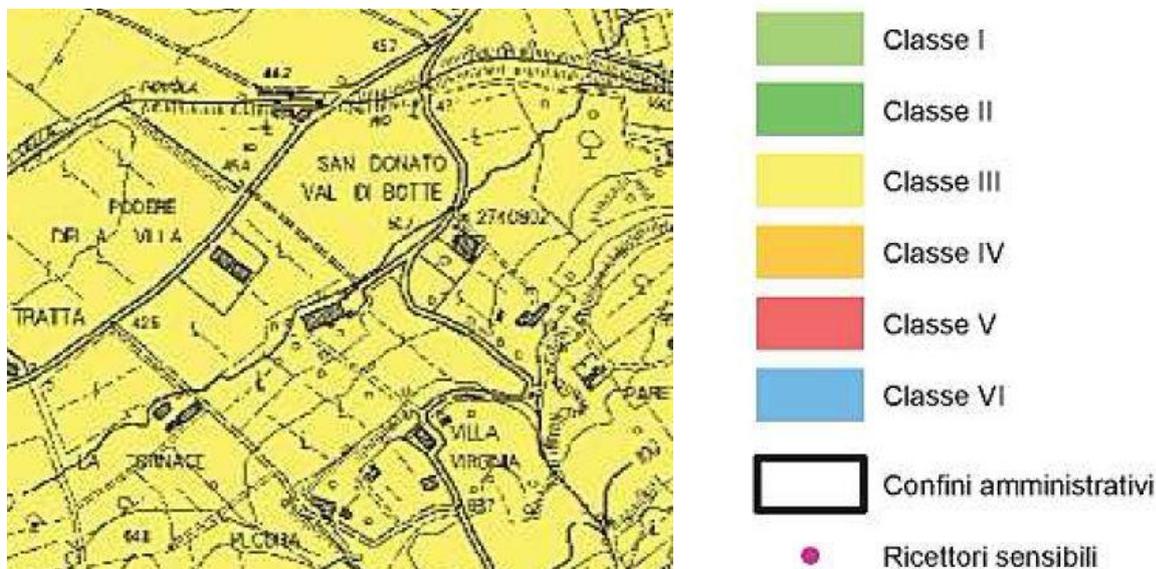
-  Centri abitati
-  Centri storici
-  Zona di rispetto relativa a pozzi e sorgenti di approvvigionamento idropotabile (D. Lgs. 152/2006 – parte III art. 94)
-  Fascia di rispetto alle attrezzature cimiteriali (R.D. 1265/1934, art. 338)
-  Fascia di rispetto alla linea ferroviaria (D.P.R. 753/1980, art. 49)
-  Fascia di rispetto cautelativa per elettrodotti ad alta tensione
-  Linee elettriche a media tensione
-  Cabine media/bassa tensione
- Fasce di rispetto cautelative per metanodotti ed oleodotti:
-  ambito di rispetto di prima approssimazione per nuclei abitati (D.M. 17/04/2008)
-  ambito di rispetto di prima approssimazione per impianti di prima specie (D.M. 17/04/2008)
-  ambiti di rispetto di prima approssimazione per impianti di seconda specie (D.M. 17/04/2008)
-  Antenne SBR/WIFI/TLC/TV impianti RadioBase, radiotelevisivi e di telecomunicazione esistenti
-  Impianti RadioBase di previsione
- Aree non idonee all'installazione di impianti di energia rinnovabile:
-  Aree D.O.P. (D.O.C. E D.O.C.G.) e aree I.G.P.
-  Aree agricole di particolare pregio paesaggistico
-  Zone all'interno di coni visivi e panoramici

Estratto carta di sintesi delle Salvaguardie (all. Tav. 49 b RUC)

## Piano di zonizzazione acustica

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

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



Estratto PCCA

### Piano territoriale di coordinamento provinciale

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

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

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

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

I contenuti del PTCP analizzati sono strutturati in due sezioni:

- la prima avente per oggetto le strategie generali, le direttive e le prescrizioni del PTCP contenute nello Statuto del territorio e strategie di politica territoriale;
- la seconda avente per oggetto i contenuti specifici della Monografia dei Sistemi Territoriali "Circondario Empolese Valdelsa"

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

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

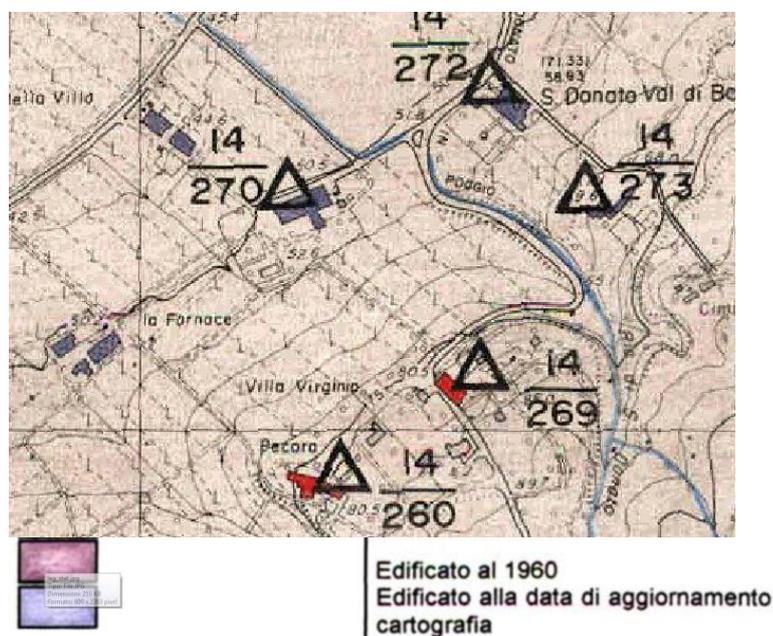
La proposta di variante ed il Piano di recupero non prevedono interventi di nuova edificazione ed urbanizzazione ma sono finalizzate al recupero dell'esistente, in coerenza con lo Statuto, *per evitarne la scomparsa e conservandone, se meritevoli, i caratteri formali*.

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

Per quanto attiene alla richiamata necessità *di regole precise per la conservazione, il recupero e le trasformazioni degli stili e dei volumi degli edifici rurali ed ex rurali, anche se non di particolare valore architettonico*, si rinvia alle specifiche norme del Regolamento urbanistico comunale anche per quanto attiene al mantenimento nella maggior misura possibile delle destinazioni esistenti.

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

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



Estratto PTCP previgente

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



Estratto PTCP Vigente

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

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

*Tra gli elementi tipici degli insediamenti rurali rientrano: gli spazi e le costruzioni adibiti alla residenza ed alle attività agricole, nonché le testimonianze materiali che concorrono alla definizione di unità storico-antropologiche riconoscibili, con particolare riferimento al legame tra insediamento e spazio produttivo e, in tale ambito, tra immobili e terreni agrari; le recinzioni degli spazi destinati alla residenza ed al lavoro, le pavimentazioni degli spazi aperti residenziali o produttivi, la viabilità rurale storica, i sistemi di canalizzazione, irrigazione e approvvigionamento idrico, i sistemi di contenimento dei terrazzamenti, i ricoveri temporanei<sup>41</sup>. La Direttiva ha la finalità di salvaguardare e valorizzare le tipologie di architettura rurale, garantendo la conservazione degli elementi tradizionali e delle caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali degli insediamenti rurali attraverso l'attuazione di programmi di intervento volti al risanamento conservativo e recupero funzionale degli insediamenti stessi, alla tutela delle aree circostanti, alla preservazione dei tipi e metodi di coltivazione tradizionali, all'avvio e al recupero di attività compatibili con le tradizioni culturali tipiche (Direttiva MIBAC 30 ottobre 2008, art. 1).*

Pertanto, nel caso di interventi, si dovrà prevedere:

- *il divieto di introduzione di materiali e di colori diversi da quelli originali; l'obbligo di conservazione delle vecchie forme e degli aspetti esterni, anche nei casi di interventi o modifiche rese necessarie per esigenze funzionali (impianti elettrici e di riscaldamento, servizi igienici, autorimesse, ecc.);*
- *il rispetto degli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le finestre e le imposte, le porte di accesso, i tetti con le coperture e le rocche dei camini, le torri colombaie, i pozzi, i forni esterni, le recinzioni e i cancelli, ecc.*

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

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

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

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

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

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

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

#### **DIRETTIVA I**

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

#### **DIRETTIVA II**

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

#### **DIRETTIVA III**

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

#### **DIRETTIVA IV**

*Gli strumenti urbanistici dei Comuni disciplinano gli interventi sugli edifici realizzati in epoca recente e privi di legami stilistici con l'ambiente tradizionale, in modo che non si introducano ulteriori contrasti con i modelli costruttivi dominanti nella zona.*

#### **PRESCRIZIONE I**

*Nel caso di interventi, si deve prevedere:*

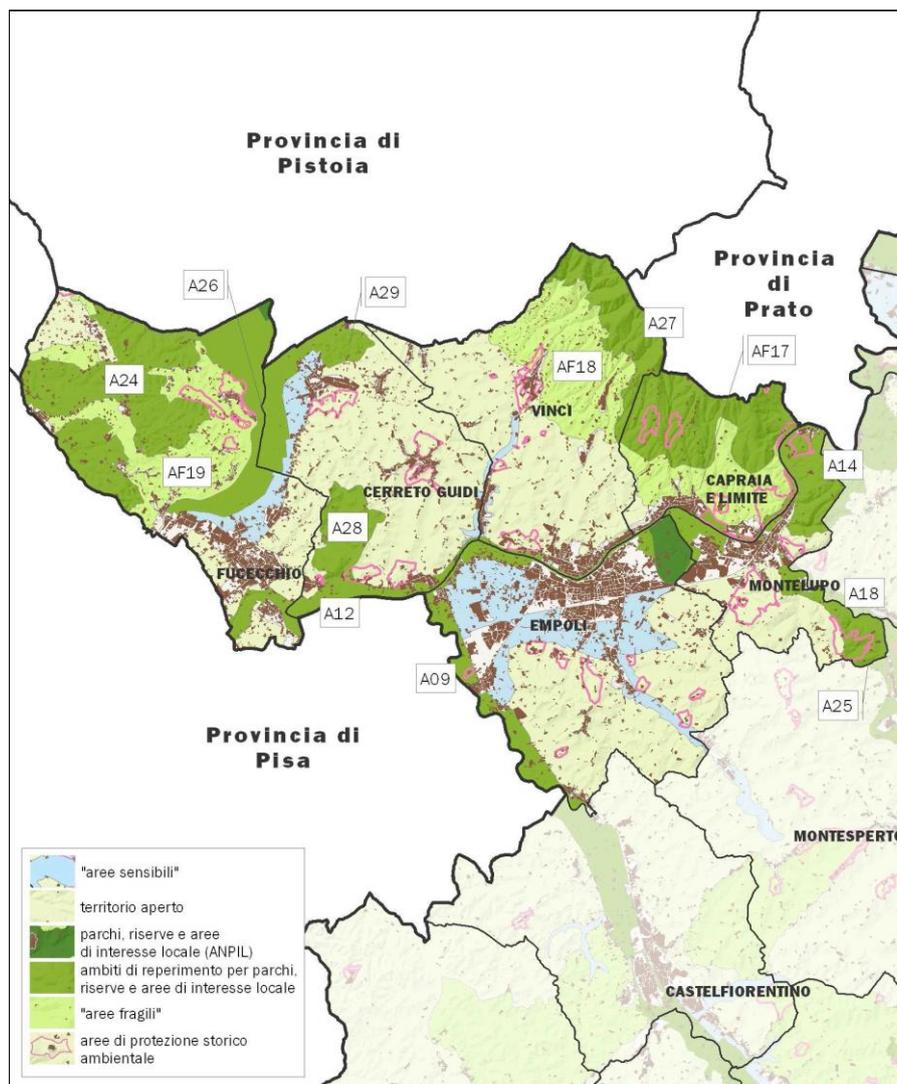
- il divieto di introduzione di materiali e di colori non coerenti con le tradizioni locali;*

- l'obbligo di conservazione delle vecchie forme e degli aspetti esterni, anche nei casi di interventi o modifiche rese necessarie per esigenze funzionali (impianti elettrici e di riscaldamento, servizi igienici, autorimesse, ecc.);
- il rispetto degli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le finestre e le imposte, le porte di accesso, i tetti con le coperture e le rocche dei camini, le torri colombaie, i pozzi, i forni esterni, le recinzioni e i cancelli, ecc.;
- l'obbligo di uso di materiali come legno, pietra, laterizio, in luogo di materiali nuovi, come cemento armato, vetrocemento, materiali plastici. Quando tali materiali risultino insostituibili per motivi tecnici, essi vanno esclusi alla vista con opportune protezioni e rivestimenti.

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

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

Il Piano di recupero non interessa inoltre aree protette.



Evidenziazione delle invariati strutturali del PTCP nel Valdarno Empolese

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



Estratto Ptcp Firenze



altre aree del  
territorio aperto  
(art.7)

### Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico

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

- a) Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 157 del Codice con:
  - provvedimento di declaratoria ai sensi della 1089/39 (art. 4) o d.lgs. 490/1999 (art.5)
  - provvedimento di tutela diretta contestuale all'autorizzazione all'alienazione, ai sensi del D.P.R. 283/2000 (art.10, comma 6)
  - provvedimento ai sensi dell'art 822 c.c.
  - provvedimento di tutela diretta ai sensi della L. 1089/1939 o del D.Lgs. 490/1999 (Titolo I)
  - i c.d. *Ope-legis*
- b) Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) (c.d. *Galasso*)
  - Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, D.Lgs. 42/2004)
  - Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, D.Lgs. 42/2004)
  - Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento (art.142. c.1, lett. g) D.Lgs. 42/2004)
- c) I beni in oggetto, ai sensi dell'art. 143, comma 1 lettera b) e c) sono disciplinati ai sensi degli articoli contenuti nel PIT-PPR che fissano gli obiettivi con valore di indirizzo da perseguire, le direttive da attuare e le prescrizioni d'uso da rispettare. Qualora si verifichi la concorrenza di più prescrizioni, prevalgono quelle più restrittive. (Vedi Disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice di cui all'Allegato 8B del PIT-PPR)

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

- a) gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'art. 136 del Codice;
- b) le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice.

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

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

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

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

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

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

invariante I		verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate
I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici		
obiettivo generale	da perseguire mediante:	Non attinente
	Il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.	

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

- rete degli agro sistemi pastorali, agro ecosistema intensivo

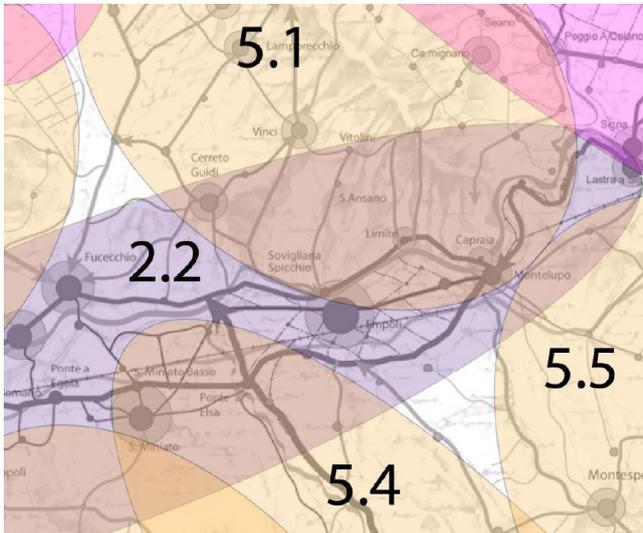
Inoltre, come ulteriori elementi funzionali della rete ecologica, le Aree critiche per la funzionalità della rete, n particolare, viene identificato un ambito non arealmente definito corrispondente ad Aree critiche per processi di abbandono e di artificializzazione a cui sono associati specifici obiettivi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

invariante II		verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate	
i caratteri ecosistemici del paesaggio			
obiettivo generale	da perseguire mediante:	L'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema	
	il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri		Non attinente
	il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali		Non attinente
	il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali		Sia la variante che il piano di recupero non prevedono nuovo consumo di suolo e di territorio.
	la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario		Non attinente in quanto non riscontrati nell'area
	la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale	Il piano non intercetta reti ecologiche rilevanti.	

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

invariante III		verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate
Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali		
obiettivo generale	da perseguire mediante:	
la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre	la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato	Non attinente/non pregiudica
	la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;	Non attinente/non pregiudica
	la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani	Non attinente/non pregiudica
		Non attinente/non pregiudica
	il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali	Non attinente/non pregiudica
	il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo	Non attinente/non pregiudica
	il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici	Non attinente/non pregiudica
	lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi	Non attinente/non pregiudica
l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali	Non attinente/non pregiudica	

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



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

Estratto carta dei morfotipi insediativi e delle articolazioni territoriali.

<b>invariante III</b>	
<b>Morfotipo insediativo 2.2 - Valdarno inferiore</b>	<b>verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate</b>
<b>Indicazioni per le azioni</b>	
Evitare ulteriori processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume, contenendo i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e salvaguardando e/o riqualificando i varchi inedificati e le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.	La variante ed il Piano di recupero non attengono al contesto del Fiume Arno. Le visuali panoramiche verso le colline essere salvaguardate.
Riqualificare le grandi conurbazioni lineari che occludono le riviere fluviali (impedendone la fruizione e compromettendone la percezione dei valori paesaggistici), anche promuovendo, attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione degli insediamenti produttivi non compatibili con i caratteri paesaggistici dei luoghi.	Non attinente/non pregiudica
Valorizzare il ruolo connettivo storico del fiume, promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere (individuazione dei tratti che presentano potenziale di navigabilità, realizzazione di itinerari di mobilità dolce, punti di sosta, accessi e quant'altro), anche incentivando progetti di recupero di manufatti di valore storico culturale legati alla risorsa idrica – mulini, ex- cartiere e quant'altro.	Non attinente/non pregiudica
Salvaguardare e recuperare, ove compromesse, le relazioni storiche tra fiume e tessuto urbano, anche riqualificando i waterfront urbani degradati (retri urbani), la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume	La variante ed il Piano di recupero non attengono al contesto del Fiume Arno
Mitigare l'impatto paesaggistico, territoriale e ambientale delle grandi infrastrutture, delle piattaforme produttive e degli impianti di servizio; mantenendo e/o ripristinando, ove compromessa, la permeabilità tra fiume e contesti fluviali.	La variante ed il Piano di recupero non attengono al contesto del Fiume Arno

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

**TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA**

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

- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- Frange periurbane e città diffusa

- T.R.8 Tessuto lineare

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

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

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

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

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.10 Campagna abitata

invariante III		
<b>Tessuti extra urbani a prevalente funzione residenziale e Mista - T.R.10. Campagna abitata</b>		<b>verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate</b>
obiettivi specifici	da perseguire mediante:	
Promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la "campagna abitata" come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico	Promuovere progetti e politiche agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale	Non attinente/non pregiudica
	Limitare fortemente la deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l'unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza	Il complesso immobiliare risulta in massima parte già de ruralizzato, saranno comunque da effettuare le verifiche di cui alla decadenza di eventuali impegni ex L.R. n. 64/1995
	Conservare il carattere rurale dell'insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale	Il piano di recupero conterrà le prescrizioni e le modalità di intervento ammessi per gli immobili esistenti.
	Promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano; attenendosi per le trasformazioni dell'edilizia rurale storica ai criteri del restauro conservativo, conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni	In riferimento del livello di protezione storico documentale a carattere comunale sussistente, Il piano di recupero conterrà le prescrizioni e le modalità di intervento ammessi per gli immobili esistenti, distinguendo le varie unità minime d'intervento.
	Dare continuità e fruibilità ai tracciati storici extra-urbani	La presenza di un tratto di tracciato identificato dalla disciplina comunale come storico documentale, impone alla variante e al piano di recupero la sua salvaguardia e valorizzazione.
	Subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole e dell'allevamento.	Non attinente/non pregiudica

<b>invariante IV</b>	
<b>Morfotipo 20: morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari</b>	<b>verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno in aree tutelate</b>
<b>Indicazioni per le azioni</b>	
Contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi.	La Variante e il Piano di recupero sono finalizzati al riordino del complesso edilizio che presenta elementi morfologicamente e tipo logicamente incongrui e al mantenimento dei caratteri dell'area di pertinenza del complesso immobiliare che già si presenta ordinato.
Evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività.	La Variante e il Piano di recupero non prevedono interventi su suoli agricoli e comunque destinati alla produzione.
Sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse.	Non attinente/non pregiudica
Rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.	L'intervento di recupero dell'immobile consente la valorizzazione delle relazioni tra l'ambiente rurale e quello urbano.
<b>Obiettivi a carattere specificamente morfologico-paesaggistico per questo morfotipo da perseguire mediante:</b>	
Tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità.	
Tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.).	La Variante e il Piano di recupero non prevedono interventi su suoli agricoli e comunque destinati alla produzione.
Tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;	Gli elementi storici testimoniali o riconosciuti come documentali sono salvaguardati e tutelati nell'ambito della Variante (scheda norma) e nelle norme tecniche di attuazione del Piano di recupero
Conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee.	La Variante e il Piano di recupero non prevedono interventi su suoli agricoli e comunque destinati alla produzione.
Preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.	La Variante e il Piano di recupero sono finalizzati anche al mantenimento dei caratteri dell'area di pertinenza del complesso immobiliare che risulta ordinato. Non sono previsti interventi di diminuzione del corredo vegetazionale esistente.

## DISCIPLINA DI PIANO

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

<b>DISCIPLINA DI PIANO</b>	
<b>Articolo 11 - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"</b>	<b>verifica di congruità degli indirizzi, indipendentemente se ricadono o meno</b>

obiettivo generale	da perseguire mediante:	in aree tutelate
<p>Salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze esteticoperceptive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico</p>	<p>il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale.</p>	<p>La Variante e il Piano di recupero non prevedono nuovi consumi di suolo indedicato. La finalità del piano di recupero e la riqualificazione e riuso di una villa ex rurale connotata anche nel suo resede di pertinenza che non presenta commistione con usi agricoli del suolo. Sia la variante che il piano di recupero non prevedono nuovo consumo di suolo agricolo e di territorio.</p>
	<p>il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo.</p>	<p>Nessuna modifica prevista dalla Variante e dal Piano di Recupero</p>
	<p>prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi.</p>	<p>Nessuna modifica prevista dalla Variante e dal Piano di Recupero</p>
	<p>la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle.</p>	<p>Nessuna modifica prevista dalla Variante e dal Piano di Recupero</p>
	<p>la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;</p>	<p>Nessuna modifica prevista dalla Variante e dal Piano di Recupero</p>
	<p>la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.</p>	

**Indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera c)**

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

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

**Enti e organismi pubblici**

- REGIONE TOSCANA Dipartimento delle Politiche Ambientali e Territoriali Area Pianificazione del Territorio
- UNIONE DEI COMUNI DEL CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA Settore Viabilità, Edilizia e Trasporti, Pianificazione Territoriale
- UNIONE DEI COMUNI DEL CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA, Vincolo idrogeologico
- CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE Dipartimento I Promozione del Territorio Urbanistica e Ambiente

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

Tenuto conto:

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

Si definiscono i seguenti Soggetti da consultare:

**ENTI TERRITORIALI INTERESSATI**

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

**SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE**

Considerata la natura e dimensione dei possibili impatti sull'ambiente, derivanti dall'attuazione della variante e del Piano di recupero, non sussiste la necessità di coinvolgere soggetti conspecifiche competenze in materia ambientale, paesaggistica, o inerente la tutela della salute,

Al fine di assicurare la partecipazione all'azione programmata del pubblico interessato e delle organizzazioni che promuovono la protezione dell'ambiente o quelle che hanno uno specifico interesse, saranno stabilite le opportune modalità e le forme che dovranno assicurare la partecipazione.

**Indicazione degli enti e degli organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari all'approvazione del piano ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera d)**

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

- Regione Toscana Ufficio Regionale del Genio Civile di Firenze;

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

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

- Enel distribuzione S.p.A Divisione Infrastrutture e Reti.;
- Acque S.p.A.;
- Telecom Italia S.p.A.;

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

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

<b>AVVIO DEL PROCEDIMENTO</b>		
<b>Azione programmata</b>	<b>Strumenti di Informazione e Comunicazione</b>	<b>Destinatari</b>
Deliberazioni di Giunta Comunale di avvio del procedimento della variante e delle verifiche VAS	Pubblicazione albo on line (Sito istituzionale del Comune sezione Garante della Comunicazione)	cittadinanza di Empoli
	Informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna (Manifesti murali affissi in città, links, comunicati ecc.)	cittadinanza di Empoli
Redazione di schede illustrative della proposta di variante	Pubblicazione cartacea presso l'URP e pubblicazione nella sezione dedicata del sito web del Comune di Empoli	Tutti i Soggetti coinvolti nel processo partecipativo
Stampa locale	Articolo illustrativo sulla stampa locale	cittadinanza di Empoli

**Individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'art. 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e) ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera f)**

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 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 come indicato nel precedente punto.

Empoli 18/09/2015

Il Responsabile del Procedimento  
(Arch. Andrea Bonatti)