



**COMUNE di EMPOLI**  
Provincia di Firenze

---

Settore III - Politiche Territoriali

## relazione integrativa

*testo modificato*

*elaborato A*

ottobre 2013



*Sindaco:* **Luciana Cappelli**

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

*Dirigente del Settore:* **Marco Carletti**  
*Garante della comunicazione :* **Rita Ciardelli**  
*Responsabile dell'Ufficio di Piano:*  
**Daniela Campolmi**

*Settore III - Politiche Territoriali*

**Daniele Alamia**

**Andrea Bonatti**

**Romina Falaschi**

**Chiara Lotti**

**Francesca Tomazzoni**

*Hanno collaborato:*

( Stage Formativo C.d.L PCTP)

**Valentina Acquasana - Alessia Cacciato**

**Elvira Errichiello - Martina Franco**

**Luca Frassini - Lavinia Gallo**

**Giovanni Leoncini - Jonathan Nucci**

**Simone Rossi**

Contributi di settore

Settore Edilizia Privata:

**Roberta Giani, Patrizia Spini**

Settore Lavori Pubblici: **Stefano Mancini,**

**Ugo Reali, Cristina Sichi**

Contributi intersettoriali

**Settore Lavori pubblici**

**Settore Edilizia privata**

**Settore Espropri e patrimonio**

**Settore Ambiente**

**Settore Affari generali e istituzionali**

**Settore Sistemi informatici – CED**

*Consulenti*

*Aspetti idrologici - Idraulici*

Settore Tecnico del Genio Civile –

Regione Toscana

**Carlo Simoncini, Francesco Baroni,**

**Fabio Martelli**

*Aspetti geologici*

**Massimo Pellegrini, Marco Barsella per**

**GETAS**

*Aspetti ambientali*

**Paolo Nicoletti per AMBIENTE ITALIA**

*Aspetti archeologici*

**Walter Maiuri**

*Aspetti economico – finanziari*

**Marco Jodice**

*Studi mobilità e traffico*

**Massimo Ferrini, Michele Bartalini per**

**TAGES**

*Sistema Informativo Territoriale ed*

*Aspetti Informatici*

**Luca Gentili, Stefania Rizzotti**

*Aggiornamento PEBA (Piano Eliminazione*

*Barriere Architettoniche)*

**Gabriele Stoduti**



<b>1. CONSIDERAZIONI GENERALI</b>	<b>7</b>
2.1 Il dimensionamento del PS e Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del 2°RU	18
2.1.1 Aggiornamento del dimensionamento alle reali dinamiche di crescita e di composizione della popolazione e della famiglia	18
2.1.1.1 Analisi delle dinamiche demografiche	18
2.1.1.2 Analisi comparata del dimensionamento di altri comuni toscani	23
2.1.1.3 Conclusioni	27
2.1.2 Il dimensionamento della funzione residenziale	28
2.1.2.1 Illustrazione del metodo utilizzato per la stima della potenzialità residua nelle zone B	28
2.1.3 Il dimensionamento della funzione turistico ricettiva, direzionale, commerciale e agricola.	31
2.1.4 Il dimensionamento della funzione produttiva	31
2.2 Standard, Zone F \ Infrastrutture	32
2.2.1 Elaborati PS	32
2.2.2 Elaborati RU	33
2.3 Zone di trasformazione C	34
2.3.1 Elaborati PS	34
2.3.2 Elaborati RU	34
Modifiche cartografiche RU	36
2.3.3. Studi correlati	37
2.3.3.1 Il sistema della mobilità e la domanda attesa dei Piani Urbani di Attuazione (PUA)"	37
2.3.3.2 La fattibilità economica degli interventi	41
2.4 Centro storico \ edifici di pregio	45
2.4.1 Elaborati PS	45
2.4.2 Elaborati RU	45
2.5 Zone B	46
2.5.1 Elaborati PS	46
2.5.2 Elaborati RU	46
2.6 Zone D	46
2.6.1 Elaborati PS	46
2.6.2 Elaborati RU	47
2.7 Zone E	47
2.7.1 Elaborati PS	47
2.7.2 Elaborati RU	47
2.8 Parametri edilizi	48
2.8.1 Elaborati PS	48
2.8.2 Elaborati RU	48
2.9 ANPIL, aree reperimento parchi	49
2.9.1 Elaborati PS	49
2.9.2 Elaborati RU	49
2.10 Rischio archeologico	49
2.10.1 Elaborati PS	49
2.10.2 Elaborati RU	50
2.11 Rischio idraulico	50
2.11.1 Elaborati PS	50
2.11.2 Elaborati RU	50
<b>3. DESCRIZIONE ANALITICA MODIFICHE X ELABORATO \ DOCUMENTO</b>	<b>51</b>
3.1 Modifiche NTA PS	51
3.2 Integrazione schede UTOE PS	51
3.3 Modifiche cartografiche al PS	51
3.4 Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del RU	57
3.5 QPSQ 2° RU	62

3.6 Modifiche cartografiche RU

63

#### **4. CONTRIBUTI**

**70**

**Allegato 1 - DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE ALLE NTA DEL RU**

**Allegato 2 - DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE ALLE NTA DEL PS**

## 1. CONSIDERAZIONI GENERALI

Il Comune di Empoli è dotato di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico, rispettivamente approvati con deliberazione Consiglio Comunale del 30 marzo 2000, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 3 maggio 2000 e con deliberazione Consiglio Comunale n. 137 del 21 dicembre 2004, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 26 gennaio 2005.

La strumentazione urbanistica di cui ai precedenti punti è stata redatta secondo i disposti della Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n. 5 e successive modifiche e integrazioni, vigenti al momento di redazione degli atti.

Secondo i disposti dell'art. 55, commi 5 e 6 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, le previsioni del Regolamento Urbanistico relative alla trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio e i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione *“sono dimensionati sulla base del quadro di previsione strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi”*.

Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

In considerazione della scadenza delle previsioni quinquennali del Regolamento Urbanistico, avvenuta in data 26 gennaio 2010, l'Amministrazione Comunale ha avviato l'attività di revisione dello stesso, al fine di procedere al suo aggiornamento alla luce della sostanziali modifiche legislative intervenute dopo la sua approvazione, nonché al fine di intervenire per la perdita di efficacia di alcune sue previsioni, in base a quanto stabilito dal citato art. 55.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 180 del 24 novembre 2010 è stato avviato il procedimento di formazione della variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, nel rispetto delle disposizioni contenute negli art. 15 e ss. della LRT 1/2005.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 65 del 9 maggio 2012 è stato integrato l'avvio del procedimento di cui alla deliberazione n. 180/2010, con la relazione programmatica, la relazione di monitoraggio redatta ai sensi dell'art. 55 comma 7 della LRT 1/2005 e le relative tavole, nonché con il documento preliminare della Valutazione Ambientale Strategica.

La Giunta Comunale, con la deliberazione n. 180/2010, aveva delineato un percorso di adeguamento e aggiornamento della strumentazione comunale vigente, articolato in due fasi:

1. la prima fase anticipatoria di alcune modifiche minori nel rispetto del Piano Strutturale e in conformità agli obiettivi generali, finalizzata a fronteggiare le urgenze;

2. la seconda fase finalizzata alla revisione generale del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

Come dettagliatamente illustrato nella relazione programmatica, la seconda fase prevista dalla D.G.C. 180/2010 è organizzata a sua volta in due distinti procedimenti: uno relativo all'approvazione del Regolamento Urbanistico con modifiche al Piano Strutturale limitate ad una revisione del dimensionamento in relazione alle effettive dinamiche di crescita della popolazione e di alcune previsioni infrastrutturali (oggetto del presente procedimento); l'altro relativo ad una revisione generale del Piano Strutturale, al fine di adeguarlo, in termini di contenuti e disciplina al PIT, al PTCP ed ai regolamenti attuativi della L.R. 1/05.

La prima fase ha trovato la sua completa attuazione con l'approvazione delle seguenti varianti al Regolamento Urbanistico:

- variante parziale al RU per la ripianificazione delle aree soggette a P.U.A. selezionate con avviso pubblico di cui alla D.G.C. n. 28/11 (DCC approvazione n. 96 del 19/12/2012);
- variante al RU per la realizzazione di una nuova strada di collegamento tra il nuovo svincolo FI.PI.LI Empoli Santa Maria e la rotonda di via dei Cappuccini (DCC approvazione 95 del 19/12/2012)
- variante parziale di minima entità all'art. 89 delle Norme del vigente Regolamento Urbanistico per la gestione degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone ferroviarie (edificio ex poste) (DCC approvazione n. 91 del 28/11/2012);
- variante per l'informatizzazione e la pubblicazione sul WEB del Regolamento Urbanistico (DCC approvazione n. 90 del 28/11/2012).

Gli obiettivi della seconda fase oggetto del presente procedimento sono stati elaborati sulla base delle risultanze della relazione del monitoraggio.

In particolare quest'ultima ha messo in luce gli aspetti della Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n.5, ad oggi superata, che hanno indirizzato l'elaborazione sia del Piano Strutturale, approvato nel 2000, che del Regolamento Urbanistico, approvato nel 2005, individuando le seguenti principali criticità:

1) a livello di Piano Strutturale:

- un dimensionamento sottostimato, carente dell'individuazione della quota parte del dimensionamento da assorbire con il recupero e limitato solo ad alcune funzioni;
- la mancata valutazione della potenzialità residua del Piano Regolatore Generale previgente, in particolare per valutare le reali potenzialità della "città consolidata";
- uno scarso approfondimento della tematica legata all'edilizia residenziale sociale che, pur essendo un obiettivo del PS, non è stata "quantificata" rispetto alla totalità del fabbisogno abitativo e non è stata accompagnata da strategie attuative efficaci e moderne.

2) a livello di Regolamento Urbanistico:

- La parziale inadeguatezza del Regolamento Urbanistico vigente rispetto alle novità legislative



sopraggiunte dopo la sua approvazione;

- La necessità di una revisione della disciplina del patrimonio edilizio esistente sia attraverso la normativa, sia attraverso una rilettura degli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- La necessità di analizzare le previsioni del nuovo strumento urbanistico nelle aree già urbanizzate, tenendo in considerazione il volume realizzato negli ultimi anni, poiché pur non consumando territorio, consumano risorse e inducono criticità e dunque devono essere analizzate in termini di sostenibilità urbana e ambientale;
- La necessaria programmazione delle previsioni relative ai vincoli preordinati all'esproprio, secondo il quadro previsionale quinquennale. Si è pertanto ritenuto di non limitare il presente procedimento alla sola ripianificazione delle previsioni urbanistiche che, ai sensi dell'art. 55 c. 5 della L.R. 1/05 avevano perso efficacia, ritenendo opportuno una rivisitazione complessiva del primo Regolamento Urbanistico che, mantenendo inalterate strutture e strategie, consentisse il superamento delle criticità sopra evidenziate.

Si è quindi intervenuto, sia a livello cartografico che normativo, in maniera spesso sostanziale, ma non sistematica, avendo ritenuto meritevole di conservazione sia l'organizzazione generale che gli obiettivi fissati nel primo RU.

Le modifiche hanno riguardato:

- la ripianificazione delle aree soggette a Piano attuativo che hanno perso efficacia.
- la quantificazione delle dimensioni massime sostenibili del nuovo piano;
- la ripianificazione delle aree con vincoli espropriativi decaduti e aggiornamento dello strumento urbanistico relativo alle richieste del Ufficio LLPP, e rete delle infrastrutture.
- l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo relativamente ai Vincoli morfologici e conformativi del territorio;
- l'aggiornamento del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, relativamente agli aspetti geologici/sismici/idraulici;
- la redazione di studi idrologici-idraulici di supporto alla nuova strumentazione urbanistica, finalizzati all'adeguamento del Piano Assetto Idrogeologico del fiume Arno, ai sensi degli articoli 27 e 32 delle Norme Tecniche del P.A.I.;
- la revisione della disciplina degli usi e delle funzioni;
- la revisione della disciplina relativa al Patrimonio Edilizio Esistente;
- la revisione delle NTA sulla base dell'esperienza acquisita negli anni di applicazione del RU e delle modifiche normative nel frattempo sopravvenute;
- l'individuazione delle aree idonee all'installazione degli impianti fotovoltaici;
- la disciplina in materia di impianti di radio-telecomunicazioni;
- l'aggiornamento del PEBA (piano eliminazione barriere architettoniche);

- l'informatizzazione della strumentazione urbanistica.

Alcune modifiche, relative principalmente al dimensionamento e alla previsione o modifica di alcune infrastrutture hanno reso necessario la contestuale variante al PS.

Gli elaborati allegati al PS sono i seguenti:

			ADOZIONE	APPROVAZIONE
<b>variante PS</b>	<b>A.</b>	Relazione integrativa	Elaborato integrativo della Relazione PS 2000	MODIFICATO
	<b>B.</b>	Tav. 2.1 Inquadramento territoriale 1:50.000	Elaborato PS 2000 non modificato	Non modificato
		Tav. 2.2 Stato di attuazione del PRG 1:10.000	Elaborato PS 2000 non modificato	Non modificato
		Tav. 2.3 Idrografia ed altimetria 1:10.000	Elaborato PS 2000 non modificato	Non modificato
		Tav. 2.4 Carta dell'uso del suolo 1:10.000	Elaborato PS 2000 non modificato	Non modificato
		Tav. 2.5 Carta della periodizzazione 1:10.000	Elaborato PS 2000 non modificato	Non modificato
		Tav. 2.6 Carta del paesaggio 1:10.000	Elaborato PS 2000 non modificato	Non modificato
		Tav. 2.7 Carta percettiva 1:10.000	Elaborato PS 2000 non modificato	Non modificato
		Tav. 2.8 Carta della struttura 1:10.000	Elaborato PS 2000 non modificato	Non modificato
		Tav. 2.9 Il sistema della residenza 1:10.000	Elaborato PS 2000 non modificato	Non modificato
		Tav. 2.10 Il sistema della produzione 1:10.000	Elaborato PS 2000 non modificato	Non modificato
		Tav. 2.11 Il sistema dei servizi 1:10.000	Elaborato PS 2000 non modificato	Non modificato
		Tav. 2.12 Il sistema infrastrutturale: "Reti sotterranee e superficiali" 1:10.000	Elaborato PS 2000 non modificato	Non modificato
		Tav. 2.13 Il sistema infrastrutturale: "Rete viaria e ferroviaria" 1:10.000	Elaborato PS 2000 non modificato	Non modificato
		Tav. 2.14 Il sistema ambientale 1:10.000	Elaborato PS 2000 non modificato	Non modificato

C.	Relazione geologica	Nuovo elaborato	MODIFICATO
	Tav. 1.1 Carta geologica 1:10.000	Elaborato sostitutivo della Tav. 1.1, 1.16, 1.23 PS 2000 e Tav. 2.2 RU 2005	Non modificato
	Tav. 1.2 Carta geomorfologica 1:10.000	Elaborato sostitutivo della Tav. 1.2, 1.16, 1.23 PS 2000	MODIFICATO
	Tav. 1.3 Carta dell'acclività 1:10.000	Elaborato PS 2000 non modificato	Non modificato
	Tav. 1.3 Carta dei dati di base 1:10.000	Nuovo elaborato	Non modificato
	Tav. 1.4 Carta idrogeologica 1:10.000	Elaborato sostitutivo delle Tav. 1.4, 1.17, 1.24, 1.30 PS 2000	Non modificato
	Tav. 1.5 Carta geo-litotecnica 1:10.000	Elaborato sostitutivo della Tav. 1.6, 1.7, 1.19, 1.26 PS 2000, Tav. 2.1 RU 2005	Non modificato
	Tav. 1.6 Sezioni geologico-tecniche A-A' B-B' C-C' 1:10.000 - 1:400	Elaborati sostitutivi della Tav. 1.8 – 1.14, 1.20, 1.21, 1.27, 1.28 PS 2000	Non modificato
	Tav. 1.7 Sezioni geologico-tecniche D-D'E-E' F-F' 1:10.000 - 1:400		Non modificato
	Tav. 1.8 Sezioni geologico-tecniche G-G' H-H' I-I' 1:5000 - 1:1000		Non modificato
Tav. 1.9 Carta delle MOPS Terrafino-Monterappoli 1:5000	Nuovo elaborato	Non modificato	
Tav. 1.10 Carta delle MOPS Empoli 1:5000	Nuovo elaborato	Non modificato	

Tav. 1.11 Carta delle MOPS Pozzale – Villanuova 1:5000	Nuovo elaborato	Non modificato
Tav. 1.12 Carta della pericolosità geologica 1:10.000	Elaborato sostitutivo della Tav. 1.15, 1.22, 1.29 PS 2000	MODIFICATO
Tav. 1.13 Carta della pericolosità sismica 1:10.000	Elaborato sostitutivo della Tav. 1.15, 1.22, 1.29 PS 2000	Non modificato
All. Indagini geognostiche e dati di base	Nuovo elaborato	Non modificato
Relazione idrogeologica – idraulica	Nuovo elaborato	MODIFICATO
Allegato 1: tabulati dei calcoli idrologici	Nuovo elaborato	Non modificato
Allegato 2: tabulati dei calcoli idraulici	Nuovo elaborato	Non modificato
Tav. 1 Corografia	Nuovo elaborato	Non modificato
Tav. 2 Carta delle aree allagate	Elaborato sostitutivo della Tav. 2.3 RU 2005	MODIFICATO
Tav. 3.1 Elementi di modellazione idraulica F. Elsa	Nuovo elaborato	Non modificato
Tav. 3.2 Elementi di modellazione idraulica Rii Friano, Pagnana, Stella, S. Anna e Vitiana	Nuovo elaborato	Non modificato
Tav. 3.3 Elementi di modellazione idraulica T. Orme e Rio dei Cappuccini	Nuovo elaborato	Non modificato
Tav. 3.4 Elementi di modellazione idraulica Rii Cortenuova, Sammontana, Fibbiana, Citerna, Montecuccoli e Grande	Nuovo elaborato	Non modificato

	Tav. 4.1 Carta delle aree allagabili F. Elsa	Nuovo elaborato	Non modificato
	Tav. 4.2 Carta delle aree allagabili Rii Friano, Pagnana, Stella, S. Anna e Vitiana	Nuovo elaborato	Non modificato
	Tav. 4.3 Carta delle aree allagabili T. Orme e Rio dei Cappuccini	Nuovo elaborato	Non modificato
	Tav. 4.4 Carta delle aree allagabili Rii Cortenuova, Sammontana, Fibbiana, Citerna, Montecuccoli e Grande	Nuovo elaborato	Non modificato
	Tav. 5.1 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005 F. Elsa	Elaborati sostitutivi della Tav. 2.4 RU 2005, Tav. 1.5, 1.18, 1.25, 1.22, 1.29, 1.31, 1.32, 1.33 PS 2000	MODIFICATO
	Tav. 5.2 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005 Rii Friano, Pagnana, Stella, S. Anna e Vitiana		MODIFICATO
	Tav. 5.3 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005 T. Orme e Rio dei Cappuccini		MODIFICATO
	Tav. 5.4 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005 Rii Cortenuova, Sammontana, Fibbiana, Citerna, Montecuccoli e Grande		MODIFICATO
	Tav. 6.1 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n. 53-R/2011		MODIFICATO
	Tav. 6.2 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n. 53-R/2011		MODIFICATO
	Tav. 7 Interventi previsti per la riduzione del rischio idraulico	Elaborato sostitutivo della Tav. 2.8 RU 2005	MODIFICATO
	Tav. 8.1 Carta dei livelli – Empoli Ovest		NUOVO
	Tav. 8.2 Carta dei livelli – Empoli Est		NUOVO

<b>D.</b>	Statuto dei luoghi e Norme Tecniche di Attuazione. Testo vigente, modificato, coordinato	Elaborato integrativo della Statuto dei luoghi e Norme Tecniche di Attuazione PS 2000	MODIFICATO
	n. 2 elenchi degli edifici di rilevanza storico ambientale	Elaborato PS 2000 non modificato	Non modificato
	Integrazione Schede U.T.O.E.	Elaborato integrativo Schede delle Unità Territoriali Organiche Elementari PS 2000	MODIFICATO
	Tav. 3.1 Sistemi 1:10.000	Elaborato PS 2000 non modificato	Non modificato
	Tav. 3.2 Unità Territoriali Organiche Elementari 1:10.000	Elaborato PS 2000 non modificato	Non modificato
	Tav. 3.3 Carta dello statuto dei luoghi 1:10.000	Elaborato sostitutivo della Tav. 3.3 PS 2000	MODIFICATO
	Tav. 3.4 Schema di progetto urbanistico 1:25.000	Elaborato PS 2000 non modificato	Non modificato

Gli elaborati del RU sono i seguenti:

			ADOZIONE	APPROVAZIONE
2 RU	A.	Relazione integrativa	Elaborato integrativo della Relazione RU 2005	MODIFICATO
	B.	Tav. 1. n per n=1...45 "Usi del suolo e modalità d'intervento" 1:2.000	Elaborati sostitutivi delle Tav. 1-45 RU 2005	MODIFICATO
		Tav. 1.46 Empoli: il centro storico cittadino "Usi del suolo e modalità d'intervento" 1:1.000	Elaborato sostitutivo della Tav. 1.46 RU 2005	MODIFICATO
		Tav. 1.47 Pontorme: il centro storico esterno "Usi del suolo e modalità d'intervento" 1:1.000	Elaborato sostitutivo della Tav. 1.47 RU 2005	MODIFICATO
		Tav. 1.48 Monterappoli: il centro storico di collina "Usi del suolo e modalità d'intervento" 1:1.000	Elaborato sostitutivo della Tav. 1.48 RU 2005	MODIFICATO
		Tav. 1.49 a) carta dei vincoli e delle tutele 1:10.000	Elaborato sostitutivo della Tav. 1.49 RU 2005	Non modificato
		Tav. 1.49 b) Carta delle salvaguardie e degli ambiti di rispetto 1:10.000	Elaborato sostitutivo della Tav. 1.49 RU 2005	MODIFICATO
		Tav. 1.50 Carta del rischio archeologico	Nuovo elaborato	Non modificato
		Tav. 1.51 Mappa dell'accessibilità. Quadrante nord	Elaborato sostitutivo della Tav. 1.50 RU 2005	Non modificato
		Tav. 1.51 Mappa dell'accessibilità. Quadrante sud	Elaborato sostitutivo della Tav. 1.50 RU 2005	Non modificato
		Schede di rilievo mappa accessibilità	Nuovo elaborato	NUOVO
		Tav. 1.52 Aree con vincoli di interesse pubblico		ELIMINATO
		Tav. 1.52 Aree con vincolo preordinato all'esproprio e relativo elenco		NUOVO



	<b>C.</b>	Relazione geologica di fattibilità		MODIFICATO
		Ta. 2.1 Carta della fattibilità 1:10.000	Elaborato sostitutivo della Tav. 2.5, 2.6, 2.7 RU 2005	MODIFICATO
		Schede fattibilità opere pubbliche	Nuovo elaborato	MODIFICATO
	<b>D.</b>	Norme. Testo vigente, modificato, coordinato	Elaborato sostitutivo delle Norme RU 2005	MODIFICATO
		QPSQ	Nuovo elaborato	MODIFICATO
	<b>E.</b>	Schede norma per le aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato. Testo vigente, modificato, coordinato.	Elaborato sostitutivo delle schede norma RU 2005	MODIFICATO
<b>F.</b>	Il sistema della mobilità e la domanda attesa dei PUA	Nuovo elaborato	Non modificato	

		ADOZIONE	APPROVAZIONE
<b>2° RU + variante PS</b>	Rapporto garante	Nuova documentazione	MODIFICATO
	Rapporto ambientale	Nuova documentazione	MODIFICATO
	Sintesi non tecnica	Nuova documentazione	MODIFICATO
	Relazione responsabile procedimento	Nuova documentazione	MODIFICATO
	Parere motivato Autorità Competente	Nuova documentazione	NUOVO
	Dichiarazione di Sintesi	Nuova documentazione	NUOVO

## 2. DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE PER ARGOMENTO<sup>1</sup>

Nelle pagine seguenti sono descritti i principali contenuti del secondo Regolamento Urbanistico e della variante di minima entità al P.S.

con riferimento alle seguenti tematiche:

- Dimensionamento del Piano Strutturale e del Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del secondo Regolamento Urbanistico;
- Standard, zone F, infrastrutture;
- Zone C;
- Centro storico/edifici di pregio;
- zone B;
- zone D;
- zone E;
- parametri edilizi;
- ANPIL, reperimento parchi;
- Rischio Archeologico;
- Rischio Idraulico.

### 2.1 Il dimensionamento del PS e Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del 2°RU

#### 2.1.1 Aggiornamento del dimensionamento alle reali dinamiche di crescita e di composizione della popolazione e della famiglia

##### 2.1.1.1 Analisi delle dinamiche demografiche

###### Analisi del dimensionamento residenziale previsto dal Piano Strutturale

Il Piano Strutturale vigente conteneva, per il 2010 (stima 1998-2010), previsioni in merito all'incremento della popolazione, alla richiesta di nuove abitazioni, alla popolazione complessiva, alle famiglie complessive e al taglio medio degli alloggi.

Sulla base di dette previsioni il Piano Strutturale ha definito un dimensionamento residenziale generale di 634.050 mc, ovvero di 211.350 mq di SUL (tabella 1) che è stato interamente inserito nel Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 137 del 21 dicembre 2004.

---

<sup>1</sup> Le modifiche che seguono sono conseguenti all'osservazione d'ufficio contraddistinta dal numero 201 punto 86.

Tabella 1 – Scenario 2010 previsto dal Piano Strutturale

<b>SCENARIO 2010 PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE</b>			
A	incremento popolazione	270	
B	nuove famiglie	1.750	
C	richiesta nuove abitazioni	1.409	1409 = 1750 – 341 (quota assorbita dai cambi d'uso e riutilizzo alloggi sfitti)
D	taglio medio alloggi (mc)	450	
E	popolazione prevista	43.800	
F	famiglie complessive	17.520	
G	media persone a famiglia	2,50	
<b>Dimensionamento = C x D = 634.050 mc</b>			

**Quantità attuate nel primo Regolamento Urbanistico**

Dalla relazione sul monitoraggio (capitolo 4.1) è emerso che rispetto alla previsione del Piano Strutturale al 2010 (634.000 mc) è stato consumato circa il 62% della potenzialità (392.000 mc circa) ed è quindi possibile stimare un residuo del 38% del dimensionamento previsto, ovvero circa 244.000 mc di volume e 81.333 mq di SUL (tabella 2).

Tabella 2 – Quantificazione del residuo del Piano Strutturale

<b>RESIDUO del PIANO STRUTTURALE</b>			
	MC	MQ	NOTE
Dimensionamento PS	634.050	211.350	
Dimensionamento "consumato" dal 1° RU	402.400	134.133	<b>402.400 *</b> =
<b>Residuo PS</b>	<b>231.650</b>	<b>77.217</b>	<b>392.000</b> (dato monitoraggio 2000-2010) + <b>12.400</b> (dato 2011)

\* Le quantità riportate sono quelle risultanti dagli interventi edilizi (nuova edificazione e ampliamento, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e deruralizzazioni) realizzati nel periodo che va dall'approvazione del PS (aprile 2000) ad Agosto 2011.

#### **Andamento reale della crescita demografica dal 1998 al 2010**

Rispetto allo scenario delineato dal Piano Strutturale, le reali dinamiche demografiche (fonte: ISTAT, ufficio anagrafe comunale) hanno evidenziato differenze considerevoli, sia in termini di incremento della popolazione di nuove famiglie, sia conseguentemente in termini di popolazione e famiglie complessive. Differenze sostanziali sono emerse anche in merito al taglio medio degli alloggi, tali da giustificare una riduzione di 1/3 (da 150 mq a 100 mq): riduzione in linea con il parametro utilizzato da altri comuni toscani, come emerge da un recente studio condotto dall'IRPET (Istituto Regionale per la Programmazione Economica della Toscana).

Sulla base delle reali dinamiche di crescita della popolazione e della riduzione del taglio medio degli alloggi l'effettivo fabbisogno di superficie residenziale è pari a 1.075.800 mc, ovvero 358.600 mq di SUL (tabella 3).

Tabella 3 – Scenario 2010 basato su dati reali

SCENARIO 2010 su DATI REALI			
A	incremento popolazione	4.425	
B	nuove famiglie	3.586	
C	richiesta nuove abitazioni	3.586	Fabbisogno complessivo da soddisfare sia con nuova edificazione che con interventi di trasformazione sul patrimonio edilizio esistente
D	taglio medio alloggi (mc)	300	
E	popolazione totale	47.955	
F	famiglie complessive	19.383	
G	media persone a famiglia	2,47	
<b>Dimensionamento = C x D = 1.075.800 mc</b>			

**Previsioni di crescita demografica per il 2018**

Il capitolo 3.4 del monitoraggio redatto nel 2010 contiene lo scenario demografico per il quinquennio successivo.

*“Dalle analisi svolte risultano evidenti alcuni andamenti sufficienti ad ipotizzare lo scenario demografico per il prossimo quinquennio (periodo di validità del 2°R.U.):*

- a) aumento del numero di residenti, in particolare della popolazione in età compresa tra 0 e 14 anni;*
- b) aumento del numero delle famiglie;*
- c) riduzione della dimensione media del nucleo familiare;*
- d) aumento degli stranieri residenti.*

*E' ipotizzabile, nel prossimo quinquennio il raggiungimento della soglia di 50.000 residenti. Nel periodo 1998 – 2010 l'incremento medio annuo è stato di 360 residenti. Il numero delle famiglie supererà la soglia di 20.000.*

*Considerando un incremento medio annuo di 280, si avranno 1.400 nuove famiglie che, aggiunte a quelle presenti, corrispondono a 20.783. La dimensione media del nucleo familiare si ridurrà a 2,4 componenti.”*

Tali valutazioni sono sintetizzate nella tabella 4.

Tenuto conto che il monitoraggio è stato redatto nel 2010, il quinquennio a cui lo stesso fa riferimento è il 2015.

Tabella 4 – Scenario quinquennale

SCENARIO 2015			
A	incremento popolazione	2.045	
B	nuove famiglie	1.400	
C	richiesta nuove abitazioni	1.400	Fabbisogno complessivo da soddisfare sia con nuova edificazione che con interventi di trasformazione sul patrimonio edilizio esistente
D	taglio medio alloggi (mc)	300	
E	popolazione totale	50.000	
F	famiglie complessive	27.783	
G	media persone a famiglia	2,40	
<b>Dimensionamento = C x D = 420.000 mc</b>			

In considerazione di tempi previsti per l'adozione e approvazione del 2° Regolamento Urbanistico, tali quantità dovranno essere integrate fino al 2018, periodo di validità dello stesso:

- $(280 \times 3) = 840$  nuove famiglie, con 280 incremento medio famiglie/anno per il triennio 2015-2018;  $840 : 2,4 = 350$  richiesta nuove abitazioni – applicando, in maniera cautelativa, un abbattimento di circa il 60%;
- $350 \times 100 = 35.000$  mq di SUL residenziale.
- $(35.000 \times 3) + 420.000 = 525.000$  Totale VUL residenziale per lo scenario 2018.

#### Comparazione tra le effettive dinamiche di crescita demografica e le previsioni del Piano Strutturale

Sulla base delle considerazioni sopra riportate risulta uno scarto di 441.750 mc tra le previsioni (1998 – 2010) contenute nel Piano Strutturale (634.050 mc) e il fabbisogno reale (1.075.800 mc).

Se al fabbisogno reale 1998 – 2010 (detratte le quantità “consumate” dal 1° Regolamento Urbanistico) si aggiungono le previsioni 2010 - 2018 ne deriva un “potenziale” dimensionamento complessivo di 1.198.400 mc, ovvero 399.467 mq di SUL, come risulta dalla seguente tabella 5.

Tabella 5 – Dimensionamento residuo del Piano Strutturale

<b>NUOVO DIMENSIONAMENTO "POTENZIALE" del PIANO STRUTTURALE</b>				
	MC		MQ	
SCENARIO 2010 DATI REALI	1.075.800	+	358.600	+
SCENARIO 2018	525.000	-	175.000	-
DIMENSIONAMENTO "CONSUMATO" 1° R.U.	402.400	=	134.133	=
<b>DIMENSIONAMENTO RESIDUO PS da utilizzare nel 2° E SUCCESSIVI RU</b>	<b>1.198.400</b>		<b>399.467</b>	

### 2.1.1.2 Analisi comparata del dimensionamento di altri comuni toscani

Di notevole interesse, ai fini della definizione del dimensionamento del Piano Strutturale e del secondo Regolamento è lo studio commissionato dalla VI Commissione del Consiglio Regionale all'IRPET - Istituto Regionale per la Programmazione Economica della Toscana - avente per oggetto la "Ricostruzione delle ipotesi quantitative di crescita indicate dai Piani Strutturali e dai Regolamenti Urbanistici". Nella tabella 7 seguente sono stati rielaborati i dati sul dimensionamento degli oltre cento comuni analizzati.

In particolare sono stati individuati due parametri comparativi:

- la SUL prevista per ogni abitante;
- il "dimensionamento virtuale" ottenuto rapportando il dimensionamento previsto da ogni comune al numero di abitanti del Comune di Empoli (per maggiori approfondimenti consultare la nota (A) della tabella seguente).

Tabella 6 – Analisi comparata tra il dimensionamento dei comuni IRPET ed Empoli

<b>ANALISI COMPARATA del DIMENSIONAMENTO COMUNI IRPET ED EMPOLI</b>					
note(A),(B),(C),(D)					
		<b>abitanti</b>	<b>SUL RU</b>	<b>SUL RU /ab</b>	<b>SUL RU * 47955/ab</b>
	<b>COMUNE EMPOLI 1°RU</b>	47.955	211.350	4,4	211350
	<b>COMUNE EMPOLI 2°RU</b>	48.457	<b>184.636</b>	3,8	184.636
	COMUNI IRPET				
1	Altopascio	15.047	92.300	6,1	294.161
3	Barberino Val D'Elsa	4.373	34.000	7,8	372.849
4	Bibbiena	12.725	1.229.893	96,7	4.634.933
5	Borgo a Mozzano	7.396	32.518	4,4	210.844
6	Bucine	10.194	63.626	6,2	299.312
7	Buggiano	8.882	38.730	4,4	209.108
8	Calci	6.513	110.979	17,0	817.135
9	Calenzano	16.462	126.705	7,7	369.101
10	Campagnatico	2.532	25.700	10,2	486.747
11	Campi Bisenzio	43.901	152.000	3,5	166.036
12	Capannoli	6.145	37.900	6,2	295.768
13	Capannori	46.207	184.600	4,0	191.583
14	Capolona	5.515	10.100	1,8	87.823
16	Casciana Terme	3.676	26.202	7,1	341.816
17	Castagneto Carducci	8.934	10.150	1,1	54.482
18	Castel del Piano	4.700	23.700	5,0	241.816
19	Castellina in Chianti	2.971	18.207	6,1	293.880
21	Cavriglia	9.522	67.067	7,0	337.763
22	Cecina	28.573	46.300	1,6	77.707
23	Certaldo	16.343	70.071	4,3	205.608
24	Cetona	2.913	11.950	4,1	196.726
25	Chianni	1.505	6.072	4,0	193.477
26	Chiesina Uzzanese	4.462	27.292	6,1	293.319
27	Chitignano	951	39.991	42,1	2.016.581
28	Cinigiano	2.778	4.900	1,8	84.586
29	Collesalveti	16.919	89.145	5,3	252.671



30	Coreglia Antelminelli	5.327	16.800	3,2	151.238
31	Cutigliano	1.580	20.197	12,8	613.005
32	Fauglia	3.601	38.529	10,7	513.096
33	Firenzuola	4.950	26.047	5,3	252.337
34	Follonica	22.113	81.700	3,7	177.177
35	Galliciano	3.931	5.700	1,5	69.535
36	Gavorrano	8.982	81.800	9,1	436.731
37	Lajatico	1.376	18.500	13,4	644.744
38	Lamporecchio	7.724	47.180	6,1	292.920
39	Lastra a Signa	19.829	57.000	2,9	137.850
41	Loro Ciuffenna	5.925	37.500	6,3	303.513
42	Lucignano	3.613	5.330	1,5	70.745
43	Magliano	3.753	30.700	8,2	392.278
44	Marciana Marina	1.993	4.125	2,1	99.255
45	Massa e Cozzile	7.872	53.801	6,8	327.749
46	Massarosa	23.004	88.220	3,8	183.907
47	Montalone	3.773	15.100	4,0	191.922
50	Montemurlo	18.438	79.295	4,3	206.237
51	Monterchi	1.847	17.749	9,6	460.830
53	Montignoso	10.549	48.330	4,6	219.705
54	Ortignano Raggiolo	880	11.600	13,2	632.134
56	Pescaglia	3.758	12.000	3,2	153.129
57	Pienza	2.190	15.110	6,9	330.868
58	Pieve a Fosciana	2.450	4.200	1,7	82.209
59	Pieve a Nievole	9.632	42.900	4,5	213.587
60	Pieve Santo Stefano	3.249	20.300	6,2	299.627
61	Poggio a Caiano	9.959	54.000	5,4	260.023
62	Pomarance	6.054	77.400	12,8	613.102
63	Pontassieve	20.709	53.340	2,6	123.517
64	Ponte Buggianese	18.510	21.103	1,1	54.672
65	Poppi	6.396	34.765	5,4	260.656
66	Porto Azzurro	3.578	5.400	1,5	72.375
67	Portoferraio	12.020	41.040	3,4	163.733
68	Quarrata	25.379	122.200	4,8	230.904
69	Rapolano Terme	5.308	42.453	8,0	383.544
70	Rio Marina	2274	20.133	8,9	424.580
71	Sambuca Pistoiese	1.749	16.045	9,2	439.930

72	San Casciano dei Bagni	1.703	17.860	10,5	502.922
73	San Gimignano	7.770	38.198	4,9	235.751
74	San Giovanni d'Asso	912	36.223	39,7	1.904.686
75	San Giovanni Valdarno	17.118	89.979	5,3	252.071
76	San Godenzo	1.258	12.390	9,8	472.307
77	San Miniato	28.087	62.800	2,2	107.223
78	San Piero a Sieve	4.305	8.700	2,0	96.913
79	Sassetta	567	3.333	5,9	281.922
80	Scandicci	50.309	171.950	3,4	163.904
81	Scarperia	7.809	7.600	1,0	46.672
82	Semproniano	1.192	12.300	10,3	494.838
83	Seravezza	13.315	66.700	5,0	240.225
84	Serravalle Pistoiese	11.561	56.027	4,8	232.398
85	Sesto Fiorentino	47.623	156.420	3,3	157.510
86	Siena	54.466	141.987	2,6	125.014
87	Signa	18.510	42.650	2,3	110.496
88	Stazzema	3.362	34.800	10,4	496.381
89	Subbiano	6.408	50.699	7,9	379.412
90	Talla	1.151	7.200	6,3	299.979
91	Tavernelle in Val di Pesa	7.755	29.417	3,8	181.905
92	Terranuova Bracciolini	12.340	75.550	6,1	293.598
93	Uzzano	5.671	55.486	9,8	469.200
94	Vaiano	9.990	114.362	11,4	548.972
95	Vicchio	8.262	28.300	3,4	164.261
96	Vicopisano	8.466	33.099	3,9	187.487
97	Villafranca in Lunigiana	4.877	45.940	9,4	451.723
98	Volterra	11.077	23.100	2,1	100.005
100	Massa Marittima	8.781	34.100	3,9	186.228
101	Arcidosso	4.427	34.600	7,8	374.801
105	Murlo	2.427	18.733	7,7	370.151
106	Orbetello	15.246	32.800	2,2	103.170
107	Ponsacco	15.987	44.465	2,8	133.379
108	Pontedera	27.808	216.900	7,8	374.045

109	Montemignai	622	22.600	36,3	1.742.416
	<b>Media SUL</b>	<b>1.005.576</b>	<b>5.774.958</b>	<b>5,7</b>	<b>368.981</b>
NOTE					
(A): Nell'ultima colonna è indicato il valore della SUL virtuale di ognuno dei comuni studiati da IRPET, avendo ipotizzato che gli stessi abbiano i medesimi abitanti di Empoli. Per esempio nel caso di Altopascio: $15.047 : 92.300 = 47.995 : X$ ; quindi $X=92.300 \times 47.955 / 15.047 = 294161$ mq (SUL virtuale)					
(B): Quando nello studio IRPET il dimensionamento è stato espresso in volume si è utilizzata la seguente formula di conversione: $SUL = V/3$					
(C): quanto nello studio IRPET il dimensionamento è stato espresso in alloggi si è utilizzata la seguente formula di conversione: $SUL = \text{alloggi} \times 100$ mq					
(D): quanto nello studio IRPET il dimensionamento è stato espresso in abitanti si è utilizzata la seguente formula di conversione: $SUL = \text{abitanti} \times 33$ mq					

Dalla tabella 6, risulta che le quantità residenziali contenute nel 1° Regolamento Urbanistico di Empoli (221.350 mq) sono sensibilmente sotto la media (circa il 60%) del dimensionamento "virtuale" dei comuni analizzati (368.981 mq), "rapportando" il dimensionamento dei singoli comuni analizzati ai residenti nel Comune di Empoli; tenuto conto che il secondo RU ha una potenzialità edificatoria pari a circa 185.000 mq, come dettagliatamente illustrato nel quadro previsionale strategico quinquennale, il rapporto si riduce ulteriormente a (circa il 50%).

Significativo è anche il confronto tra il rapporto in mq/abitante che nella media dei comuni esaminati si attesta a 5,7 rispetto a 4,4 del primo RU (circa il 77% della media estrapolata di cui sopra) e a 3,8 del secondo RU, circa il 65%.

Tale dato rappresenta una verifica indiretta della correttezza, anche in termini quantitativi, oltreché sostanziali con cui è stato redatto il primo Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli.

### 2.1.1.3 Conclusioni

Sulla base delle valutazioni sopra esposte, il dimensionamento del 2° Regolamento Urbanistico, comprensivo degli interventi di nuova edificazione (nuove lottizzazioni e lotti di completamento) e degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è stato definito in 184.635 mq di SUL residenziale, sulla base dei seguenti criteri:

1. in termini di coerenza degli interventi con la strumentazione urbanistica sovraordinata: sono stati inseriti nel 2° Regolamento Urbanistico solo interventi coerenti con il sistema delle tutele e delle invarianti strutturali contenute nel Piano Strutturale e negli strumenti sovraordinati, demandando ad un successivo e separato procedimento l'analisi e la valutazione di eventuali situazioni e problematiche la cui risoluzione comporti una modifica del Piano Strutturale. Gli interventi privati soggetti a piano urbanistico attuativo saranno individuati, in particolare, mediante l'apposito Avviso pubblico descritto nelle pagine precedenti.

2. in termini di capacità del territorio di sostenere il nuovo carico urbanistico, in relazione agli standard e ai servizi esistenti e di progetto;
3. in termini di sostenibilità ambientale: gli interventi da inserire nel Quadro Previsionale Strategico sono stati valutati nell'ambito del processo di Valutazione Ambientale Strategica;
4. in termini dimensionali: le quantità da inserire nel 2° Regolamento Urbanistico sono state definite in relazione alle risultanze del pubblico avviso e alla quantificazione degli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente / lotti di completamento e comunque con valori complessivi sensibilmente inferiori rispetto ai valori medi sul dimensionamento risultanti dall'analisi svolta dall'Istituto Regionale per la Programmazione Economica della Toscana (circa 369.000 mq SUL Residenziale).

In questa fase, sebbene il dato risultante dalla tabella 5 (circa 376.134 mq) sia in linea con i valori medi rilevati da IRPET (369.000 mq), **si è ritenuto dover modificare il dimensionamento del Piano Strutturale solo per inserire le quantità necessarie definite nel Quadro Previsionale Strategico del 2° Regolamento Urbanistico**, con un incremento del 10% per tenere conto di eventuali necessità legate soprattutto al recupero del patrimonio edilizio esistente. Come risulta dall'integrazione alle schede delle UTOE del PS, il dimensionamento si attesta a 200.000 mq.

### 2.1.2 Il dimensionamento della funzione residenziale

Il dimensionamento previsto per la destinazione residenziale comprende oltre alla nuova edificazione anche gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente.

Se si esclude la quota di dimensionamento relativa ai cambi d'uso in zona agricola, il cui utilizzo è comunque sottoposto a specifiche prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche, la restante parte del dimensionamento, circa il 90% interessa immobili posti all'interno dell'ambito urbano.

Di questo quasi la metà riguarda interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con il principio di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti esistenti e di rigenerazione urbana contenuto nella L.R. 1/05.

Gli stessi interventi di nuova edificazione concorrono nel loro complesso alla riqualificazione dei sistemi insediativi e delle infrastrutture e degli assetti territoriali esistenti, essendo in molti casi vincolati alla contestuale realizzazione di importanti infrastrutture (viabilità, sottotopasso ferroviario, erp, ecc.).

Si tratta peraltro di previsioni già contenute nel 1° Regolamento Urbanistico e confermate dal nuovo atto di governo del territorio in quanto coerenti con i propri obiettivi e strategie.

Sono rimandate ad una successiva fase di revisione generale del Piano Strutturale le analisi e gli approfondimenti sul tema di dimensionamento, con particolare riferimento allo scarto registrato tra le previsioni del PS 2000 (tab. 1) e lo scenario reale (tab. 3); nonché, agli alloggi non occupati, passati nel periodo 1991-2001 (dati 13° e 14° censimento) da 1064 a 672 unità, avvicinandosi sensibilmente alla percentuale del 3-4% degli edifici esistenti, generalmente riconosciuta come quota di non occupato – funzionale al mercato.

#### 2.1.2.1 Illustrazione del metodo utilizzato per la stima della potenzialità residua

### nelle zone B

Il presente capitolo ha lo scopo di spiegare, passo per passo, la metodologia utilizzata per la stima della quantità di superficie utile lorda edificabile nelle zone B di completamento.

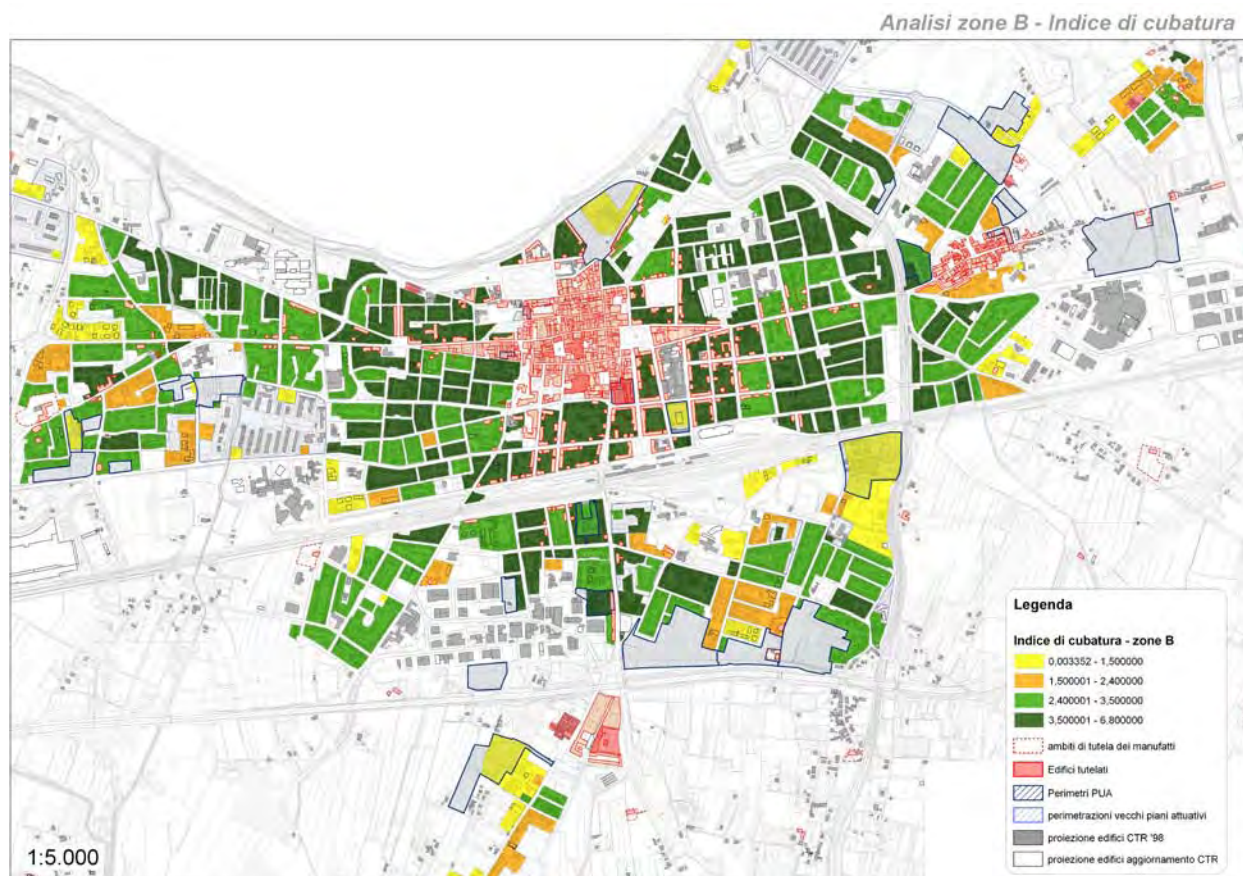
I dati a disposizione sono quelli relativi alla Carta Tecnica Regionale del '98 ed il suo aggiornamento basato sulle ortofoto del 2010.

Innanzitutto è stata fatta un'analisi sull'esistente nelle zone di completamento, cosiddette zone B1, B2 e B3, attraverso la delimitazione di ogni isolato di dette zone con gli edifici esistenti sfruttando lo shape files elaborato su dati del '98 dalla Regione Toscana - "edifici.2k" - che ha nel suo database i seguenti input: volume, altezza, SC.

Ottenuto in via ufficiosa l'aggiornamento dell'edificato inserito nella nuova ctr, sono stati corretti i parametri delle zone in cui sono stati realizzati edifici non contenuti nella vecchia ctr del 98 su cui è stato costruito il primo Regolamento Urbanistico di Empoli.

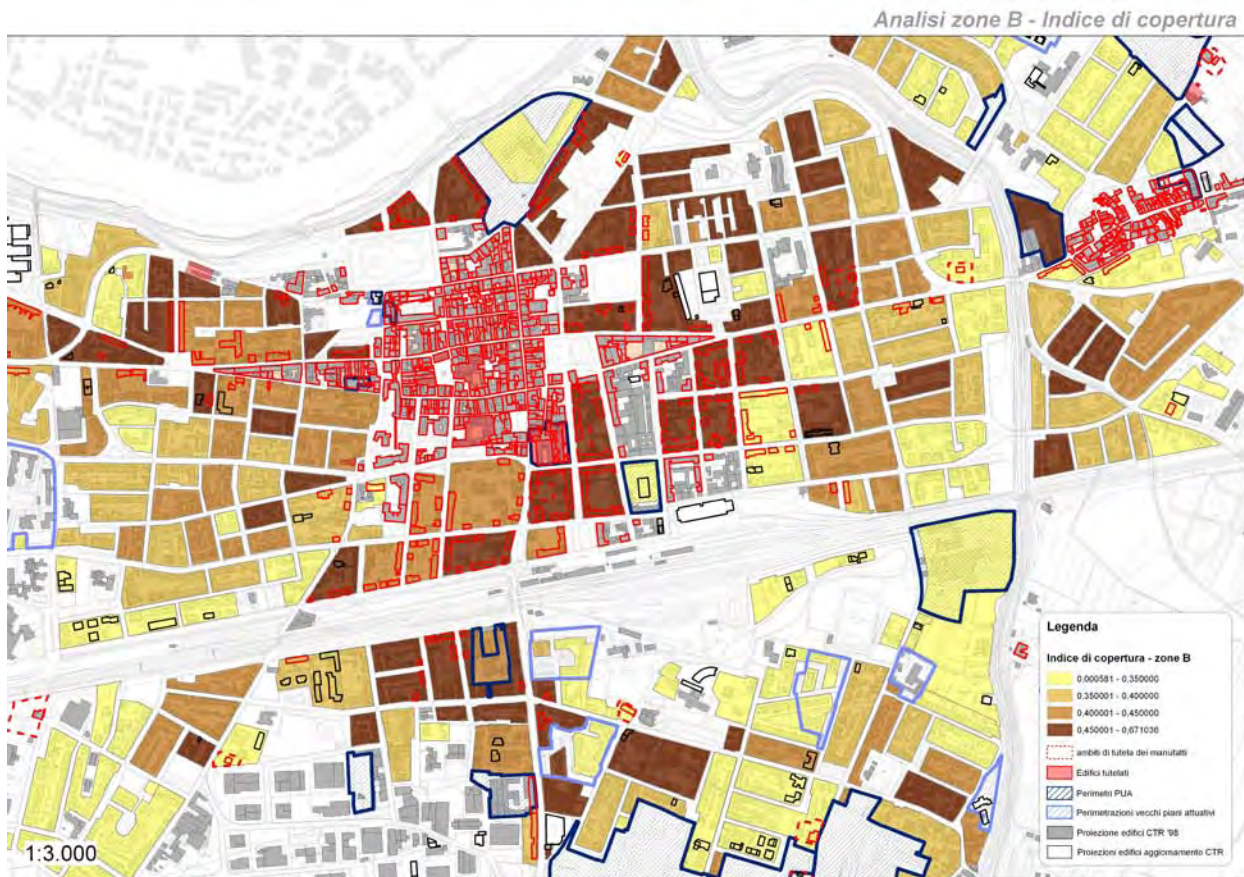
Tale necessario aggiornamento è stato possibile tramite la visualizzazione, con il geographic information system (GIS) dei nuovi edifici (presenti al 2010) sulla CTR del 1998 e la verifica della loro localizzazione all'interno delle zone B. Incrociando i dati provenienti dall'analisi delle concessioni ed autorizzazioni che hanno, nel tempo, consentito la realizzazione degli edifici menzionati, è stato possibile identificarne la superficie, la volumetria e le unità abitative. Il risultato conseguito è il volume totale edificato allo stato attuale.

Le analisi svolte attraverso i dati sopraelencati hanno permesso di elaborare la densità edilizia per ogni isolato di completamento, nonché il rapporto di copertura del costruito, come illustrano le relative tavole di seguito riportate:



TAV 1- Analisi dell'indice di cubatura nelle zone B





TAV 2- Analisi dell'indice di copertura nelle zone B

Nella tavola 1 è stato analizzato l'indice di cubatura degli isolati di completamento attraverso l'attribuzione di colorazioni diverse per densità edilizia allo scopo di facilitarne la lettura: in particolare sono state distinte in verde (chiaro e scuro) gli isolati il cui indice di cubatura ha raggiunto il massimo consentito dagli attuali parametri urbanistici (1,5 mc/mq nelle zone B1 e 2,4mc/mq nelle zone B2 e B3 – ipotizzando  $VUL/3mt = SUL$  residenziale); in giallo (chiaro ed ocra) gli isolati ancora suscettibili di completamento.

Nella tavola sono stati inoltre evidenziati tutti gli edifici e le aree tutelate (elenchi D.Lgs. 42/2004) al fine di valutare il possibile inserimento in normativa di prescrizioni specifiche.

Le zone B "verdi", i cui indici di cubatura complessiva risultano superiori a quelli prescritti dal RU vigente, sono stati ulteriormente analizzati: è stata comunque verificata la presenza di lotti liberi con accesso diretto sulla strada pubblica che potenzialmente, previa ulteriore verifica dell'assenza di eventuali asservimenti storici (cessioni di cubatura), risultano edificabili.

La stima della potenzialità edificatorie delle suddette aree, appartenenti a lotti di completamento teoricamente saturi sulla base degli indici massimi previsti dalla normativa vigente, è stata dunque calcolata in 2.580 mq di superficie utile lorda.

A questo punto è stata analizzata la capacità edificatoria di completamento delle zone B ("gialle" nella tavola) elaborando con un foglio di calcolo il database del file gis ottenuto dopo aver isolato

le zone B da tutte le aree comprese nei vecchi piani attuativi normati all'art. 56 delle nuove NTA e da quelle comprese nei nuovi perimetri di piani attuativi, così come delineati nel QPSQ, anch'essi disciplinati a parte.

Sulla base di tali valutazioni è stata stimata una potenzialità residua dei lotti edificabili in zona B pari a circa 67.000 mq di SUL.

E' importante sottolineare che il dato così ottenuto non tiene conto degli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente che teoricamente, salvo il rispetto dei vincoli, può essere interamente demolito e ricostruito con interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Sulla base dell'analisi storica contenuta nel monitoraggio gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente hanno rappresentato circa  $\frac{1}{4}$  degli interventi di nuova edificazione, con tendenza ad aumentare in reazione al progressivo esaurirsi delle potenzialità residue di nuova edificazione nelle zone B.

A fronte della potenzialità teorica sopra stimata nel 2° Regolamento Urbanistico per le zone B è stata inserita una quantità pari a circa 38.000 mq comprensiva degli interventi di nuova edificazione e di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, ferma restando la necessità di un costante monitoraggio per verificare eventuali criticità che dovessero presentarsi.

### **2.1.3 Il dimensionamento della funzione turistico ricettiva, direzionale, commerciale e agricola.**

Relativamente alle destinazioni turistico ricettiva, direzionale, commerciale nel 2° Regolamento urbanistico sono state inserite le quantità contenute nei PUA selezionati nell'ambito degli avvisi pubblici, mentre a livello di Piano Strutturale sono state confermate le previgenti quantità.

Nella definizione delle quantità da destinare alla funzione agricola si è tenuto in considerazione delle esigenze delle imprese agricole tradizionali, ferma restando la necessità di un costante monitoraggio per verificare eventuali criticità che dovessero presentarsi.

### **2.1.4 Il dimensionamento della funzione produttiva**

L'analisi svolta nel monitoraggio è stata un punto di partenza per il dimensionamento delle aree da destinare ad attività produttive - principalmente industria, artigianato e commercio all'ingrosso.

Nello studio citato sono state definite le quantità realizzate con il primo RU che ammontano a 83.400 mq di superficie utile lorda. Sono inoltre state conteggiate le aree che detengono ancora oggi una disponibilità residua di superficie coperta destinata ad attività produttive, ossia quelle aree classificate quali D1/A- zone di espansione in corso di attuazione, D1/E - zone di espansione da attuare.

La stima del fabbisogno di aree produttive si compone dunque considerando la SUL edificabile delle aree produttive, così come classificate nel primo Regolamento Urbanistico e come riportato nella seguente tabella; avremo pertanto nelle:

- **Zone D1/A - 91.600 mq** di lotti liberi all'interno di piani di lottizzazione approvati, convenzionati ed in corso di attuazione (v. pag 76 della relazione del monitoraggio);
- **Zone D1/A - 4.959 mq**, relativa all'ampliamento di un piano attuativo (Irplast) approvato e non convenzionato (v. pag 75 della relazione del monitoraggio);
- **Zone D1/E - 53.464 mq** di SUL di previsione all'interno di piani urbanistici attuativi inseriti nel quadro previsionale strategico quinquennale del 2° RU.

		<i>Superficie Territoriale</i>	<i>Superficie Fondiaria</i>	SUL (Sf x 0,50 If x 2 piani)	TOTALE
<b>D1/A</b>	zone di espansione in corso di attuazione		91.600	91.600	96.600
<b>D1/A</b>	Approvate e non convenzionate	8.791	5.000	5.000	
<b>D1/E</b>	zone di espansione da attuare PUA 12.3, 12.5 e 12.7 (primo bando)	89.210	53.464	53.464	53.464
				<b>TOTALE SUL</b>	<b>150.064</b>

Tabella 34 – Dimensionamento di aree produttive del QPSQ del 2°RU

Il fabbisogno di nuova SUL risulta di 150.064 mq, in ampliamento della zona industriale del Terrafino.

Alle suddette quantità vanno aggiunte quelle relative ai lotti liberi nelle aree di completamento zone D1-2/C ,D1/S e D2/S. Gli interventi in dette aree, generalmente di dimensione contenuta, si configurano come naturale dinamica di ampliamento e consolidamento di aziende già presenti nel territorio e come tali vengono integralmente confermati nel 2° RU.

## 2.2 Standard, Zone F \ Infrastrutture

### 2.2.1 Elaborati PS

#### Modifiche al dimensionamento del PS

E' stato effettuato un aggiornamento degli standard urbani e territoriali nell'ambito dell'integrazione delle schede per UTOE del PS.

#### Modifiche normative PS



La modifica normativa principale riguarda all'art. 55 introduce elementi di flessibilità in sede di redazione del RU in tema di dimensionamento e verifica degli standard.

### **Modifiche cartografiche PS**

Le principali modifiche cartografiche hanno riguardato la nuova viabilità di collegamento tra via Piovola e lo svincolo Empoli –Est ed il tratto di viabilità di collegamento con Montelupo ricadente nel territorio empolese.

## **2.2.2 Elaborati RU**

### **Modifiche al Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del 2° RU**

L'aggiornamento delle quantità minime di standard stabilite dal DM 1444/68 e definite per ogni Unità Territoriale Organica Elementare ha evidenziato i seguenti aspetti.

Relativamente allo standard minimo per l'istruzione si confermano i contenuti del Piano Strutturale 2000 che evidenzia la minore necessità dello stesso standard dovuta alla riduzione della composizione media della famiglia.

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..

Per quanto riguarda l'UTOE 1, corrispondente al centro storico ed alle zone di completamento (zone A e B) è stata riscontrata una carenza di verde pubblico, peraltro ampiamente compensata, ai sensi dell'art. 55 dello Statuto del PS, dallo standard esistente nelle UTOE limitrofe, ben collegato attraverso la rete ciclo pedonale esistente ed in fase di realizzazione.

Si precisa, inoltre che, applicando le disposizioni di cui all'art. 4 c. 1 p.2 del DM 1444/68 *(le aree che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva)* le quantità risultano verificate anche all'interno della stessa UTOE.

### **Modifiche NTA del RU**

Sono state modificate le norme tecniche al fine di garantire una maggiore flessibilità nella realizzazione delle OO.PP.

### **Modifiche schede norma del RU**

Sono state predisposte specifiche schede di fattibilità per le principali previsioni di OO.PP. e d'interesse pubblico.

### **Modifiche cartografiche del RU**

- E' stato effettuato un aggiornamento dello stato di attuazione delle infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico realizzati, passati dallo stato di progetto a quello esistente;
- Sono state inserite le previsioni di OOPP sulla base del Piano Triennale delle OO.PP., comprese le casse di espansione necessarie per la messa in sicurezza del territorio dal rischio idraulico.

- Nell'ambito del 2° RU sono stati reiterati i vincoli preordinati all'esproprio secondo le indicazioni del settore dei LLPP in quanto trattasi di opere strategiche per lo sviluppo del territorio.

## 2.3 Zone di trasformazione C

### 2.3.1 Elaborati PS

#### Modifiche al dimensionamento del PS

Il dimensionamento del PS è stato adeguato alle reali dinamiche demografiche definite nel paragrafo 2.1.1.

**Modifiche normative PS** - Nessuna

**Modifiche cartografiche PS** - Nessuna

### 2.3.2 Elaborati RU

#### Modifiche al Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del 2° RU

Aggiornato

#### Modifiche alle Schede norma

E' stato effettuato un aggiornamento delle Schede Norma per le aree soggette a Piano attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato, che contengono la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuta nel secondo RU.

Tali aree 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.

La programmazione 2013 - 2018, nel confermare le scelte strategiche indicate nel PS, prevede l'inserimento nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale dei seguenti interventi da assoggettare a PUA, Piani Urbanistici Attuativi, o PUC, Progetti Unitari Convenzionati:

<b>Intervento n°</b> <b>1.1</b>	Interventi di iniziativa pubblica confermati dal 2° RU
<b>Intervento n°</b> <b>1.5</b>	
<b>Intervento n°</b> <b>6.6</b>	Interventi relativi al Bando Pubblico DGC n 28 del 10/03/2011, di cui alla Variante approvata con DCC n. 96 del 19/12/2012
<b>Intervento n°</b> <b>7.3</b>	
<b>Intervento n°</b> <b>12.7</b>	
<b>Intervento n°</b> <b>3.9</b>	Intervento approvato nell' ambito della Variante, di cui alla DCC n. 95 del 19/12/2012
<b>Intervento n°</b>	area di nuova previsione

<b>3.10</b>		
<b>Intervento n° 6.5</b>	corrispondente al PUA approvato con DCC n. 75 del 25/10/2010	
<b>Intervento n° 1.2</b>		
<b>Intervento n° 1.4</b>		
<b>Intervento n° 1.6</b>		
<b>Intervento n° 2.2</b>		
<b>Intervento n° 2.3</b>		
<b>Intervento n° 2.5</b>		
<b>Intervento n° 2.6</b>		
<b>Intervento n° 3.1</b>		
<b>Intervento n° 3.2</b>		
<b>Intervento n° 3.3</b>		
<b>Intervento n° 3.4</b>		
<b>Intervento n° 3.5</b>		
<b>Intervento n° 3.6</b>		
<b>Intervento n° 3.7</b>		
<b>Intervento n° 5.1</b>		
<b>Intervento n° 5.4</b>		
<b>Intervento n° 5.5</b>		Interventi relativi all' Avviso Pubblico DCC n 87 del 23/11/2011
<b>Intervento n° 6.2</b>		
<b>Intervento n° 6.3</b>		
<b>Intervento n° 6.7</b>		
<b>Intervento n° 6.9</b>		
<b>Intervento n° 7.1</b>		
<b>Intervento n° 7.2</b>		
<b>Intervento n° 7.4</b>		
<b>Intervento n° 9.1</b>		
<b>Intervento n° 12.3</b>		
<b>Intervento n° 12.5</b>		
<b>Intervento n° 14.1</b>		
<b>Intervento n° 14.2</b>		

Gli interventi previsti sono complessivamente 37, alcuni dei quali corrispondono al recepimento di previsioni già approvate o confermate.

Rispetto all'elenco inserito nell 'Atto di indirizzo per la formazione del quadro previsionale

strategico quinquennale, approvato dal Consiglio comunale con DCC n. 52 del 18 luglio 2012, è stato inserito un nuovo PUA, il n. 3.10, che prevede l'allargamento di Via Pratignone e la riqualificazione dell' area produttiva occupata dalla ex - Vetreria Arno, con inserimento di destinazioni commerciali/direzionali; mentre è stato eliminato il PUA 2.1, poiché attualmente interessato da contenzioso relativo alla effettiva disponibilità, da parte dei proponenti, delle aree che ricadono all'interno della perimetrazione dell'intervento.

Le modifiche alle schede sono in sintesi le seguenti:

- Ridefinizione della dimensione degli ambiti per il riallineamento delle perimetrazioni alla base cartografica aggiornata (Carta tecnica regionale 1998 – ultima disponibile);
- Dimensionamento e ridefinizione degli elementi prescrittivi e dei parametri urbanistico edilizi della scheda relativa al PUA 1.1, palazzo delle esposizioni;
- Inserimento della previsione, per quanto riguarda gli elementi prescrittivi della scheda, relativa al numero di posti auto privati, da garantire nell'ambito degli interventi residenziali;
- Aggiornamento dei paragrafi relativi alla Pericolosità e Fattibilità degli interventi, in base agli esiti degli studi redatti a supporto del Secondo RU, elaborati ai sensi del Regolamento n. 53/R, del 25/10/2011, in attuazione dell' art. 62 della LRT n. 1/2005.
- Inserimento in alcuni interventi, di prescrizioni ambientali che derivano dalle valutazioni elaborate da Ambiente Italia;
- Integrazioni e precisazioni, per alcuni interventi, per quanto riguarda le modalità attuative.

### **Modifiche normative RU**

Inserimento del NUOVO Art. 20 bis del **Progetto Unitario Convenzionato (PUC)**.

In ragione della minore complessità e/o estensione dei singoli interventi, in alcune aree è stata prevista l'attuazione degli interventi attraverso un **Progetto Unitario convenzionato**.

Tale strumento compare tra i temi indicati nella delibera di Giunta della Regione Toscana con cui è stato approvato il documento preliminare per la revisione della legge regionale 1/2005, dove è prevista la facoltà per i comuni di far ricorso ad un'ulteriore tipologia di atto, con contenuti intermedi tra il piano attuativo ed il progetto edilizio, da attuarsi con modalità procedurali semplificate.

Il progetto unitario dovrà essere esteso all'intera area di intervento, o all'intera Unità minima di intervento e sarà finalizzato alla realizzazione di interventi organici nell'ambito individuato dal RU.

### **Modifiche cartografiche RU**

- Inserimento dei PUA sulla base dell 'Atto di indirizzo per la formazione del quadro previsionale strategico quinquennale, approvato dal Consiglio comunale con DCC n. 52 del 18 luglio 2012;
- Riallineamento delle perimetrazioni alla base cartografica aggiornata (Carta tecnica regionale 1998 – ultima disponibile);

### 2.3.3. Studi correlati

#### 2.3.3.1 Il sistema della mobilità e la domanda attesa dei Piani Urbani di Attuazione (PUA)“

a cura di M. Ferrini, M. Bartalini per TAGES

Per quanto riguarda la tematica della mobilità è stato predisposto uno specifico studio finalizzato alla stima e valutazione della domanda potenziale di mobilità attratta/generata dalle funzioni di progetto previste per i principali PUA definiti con il II° Regolamento Urbanistico.

Sono stati individuati i PUA che evidenziavano un maggiore livello di complessità sotto il profilo della mobilità, in quanto inseriti nel tessuto urbano compatto e aventi una significativa previsione di nuovi insediamenti.

La domanda di mobilità è stata stimata sulla base delle destinazioni d'uso previste e per ogni PUA, dato il parametro di SUL (superfici utile lorda) relativo ad ogni funzione, è stata calcolata la domanda attratta/generata nell'ora di punta del giorno feriale tipo.

Il calcolo della domanda è stato effettuato con il manuale "Trip Generation" pubblicato dall'Institute of Transportation Engineer (ITE); rispetto alla domanda attesa nella fascia oraria di punta del mattino (7÷8, 8÷9) del giorno feriale tipo il manuale permette di calcolare un valore "massimo" e un valore "minimo", a scopo cautelativo per la valutazione di dettaglio relativa ad ogni PUA è stato preso a riferimento il valore "massimo".

Per valutare conseguentemente rispetto alla domanda attesa la congruità del dimensionamento dell'offerta di sosta determinata sulla base degli standard, sempre a scopo cautelativo, tutti gli spostamenti attratti sono stati previsti effettuati con autovettura, data anche la difficoltà di una valutazione a questo livello di progetto dell'incognita durata della sosta, che può avere una significativa incidenza sul livello di occupazione dell'offerta di sosta disponibile.

La domanda di sosta delle funzioni residenziali è stata calcolata sulla base degli abitanti previsti prendendo a riferimento l'attuale tasso di motorizzazione del comune di Empoli, che registra un valore (anno 2010) pari a 61,6 auto/100 abitanti.

Oltre alla domanda potenziale per ogni zona di intervento è stata effettuata una ricognizione dettagliata delle caratteristiche funzionali della viabilità locale afferente l'area. L'indagine è stata estesa ad un intorno di circa 200-250 m. rispetto al PUA di riferimento. Per ogni strada è stata rilevata la larghezza della piattaforma e dei marciapiedi, la disponibilità eventuale di parcheggi al bordo della carreggiata, la capacità dei parcheggi di superficie e il livello medio di occupazione dell'offerta di sosta disponibile nel giorno feriale. Questa attività è stata finalizzata a valutare i livelli di possibile criticità della viabilità sotto il profilo funzionale e dell'offerta di sosta.

I livelli di criticità sono stati classificati in tre categorie, confrontando le dimensioni e le attuali funzioni assegnate ad ogni strada rispetto alle dimensioni richieste dalla normativa vigente per assolvere a tali funzioni.

Per ogni arco della rete stradale afferente ai rispettivi PUA sono stati valutati gli interventi di progetto necessari per la riqualificazione e le relative ricadute in termini di capacità della sosta.

Infine per ogni PUA nel bilancio complessivo della sosta tra domanda potenziale attratta e offerta disponibile è stata valutata la compatibilità per sostenere e compensare i possibili interventi di riqualificazione della viabilità locale afferente, intendendo evidenziare come l'opportunità di un recupero di determinate aree urbane, può costituire anche l'occasione per una riqualificazione più diffusa, che altrimenti difficilmente potrebbe essere realizzata, viste le attuali caratteristiche ed esigenze della domanda attratta e del fabbisogno di sosta disponibili.

Per ogni PUA sono stati riportati i risultati del confronto domanda/offerta in specifiche tabelle relative a:

#### ***Superfici offerta di sosta di progetto***

Dove è riportato per ogni PUA il dettaglio delle superfici destinate alla sosta; per le residenze i posti auto sono calcolati sulla base della normativa vigente oppure in via cautelativa prevedendo 1 posto auto ogni 50 mq. di SUL.

Dal bilancio che è risultato dallo studio effettuato, nelle Schede Norma del secondo RU, relative alle aree di intervento, è stata inserita la prescrizione relativa al numero di posti auto privati, che dovranno essere garantiti nell'ambito degli interventi residenziali.

È opportuno evidenziare come quest'ultimo provvedimento costituisca da parte dell'Amm.ne Com.le una scelta efficace per contrastare le attuali carenze normative sotto il profilo del dimensionamento della sosta privata pertinenziale.

Per i PUA di nuova edificazione, oltre al rispetto della legge 122, è infatti prescritto che sia trovato almeno 1 posto auto per ogni 50 mq di SUL e comunque 1 posto auto per alloggio. Questa disposizione permette di incrementare di oltre il 60% le quantità minime di parcheggio richieste dalla normativa.

#### ***Superfici per destinazione d'uso di progetto***

per ogni PUA il dettaglio delle superfici previste per ogni destinazione d'uso e prese a riferimento per stimare la domanda attratta/generata nelle fasce orarie di punta del giorno feriale tipo (7÷8, 8÷9).

#### ***Offerta di sosta di progetto***

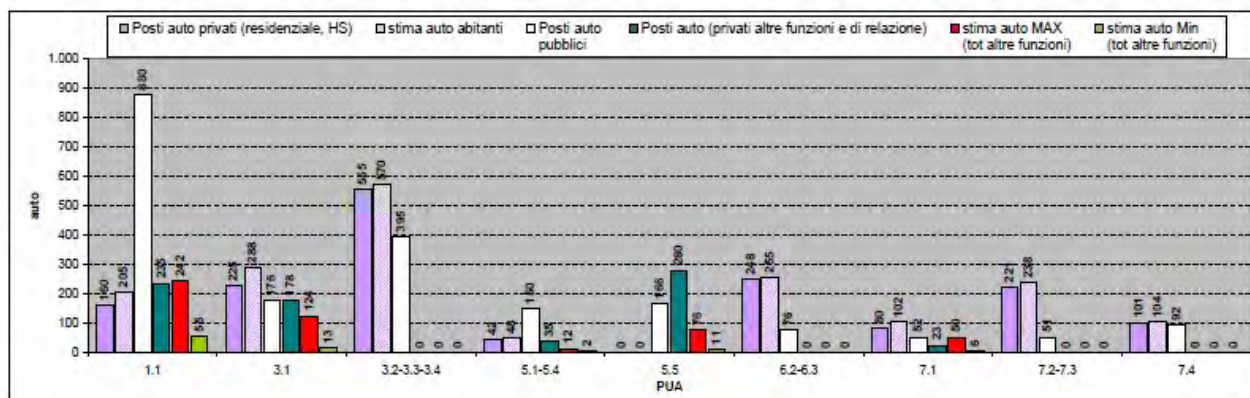
Dove è riportato per ogni PUA il dettaglio dei posti auto stimati per ogni funzione di progetto.

#### ***Confronto offerta/domanda di sosta di progetto***

Dove è riportato per ogni PUA il dettaglio dei posti offerti e la domanda attesa (valore max e valore min) rispetto alle funzioni di progetto.

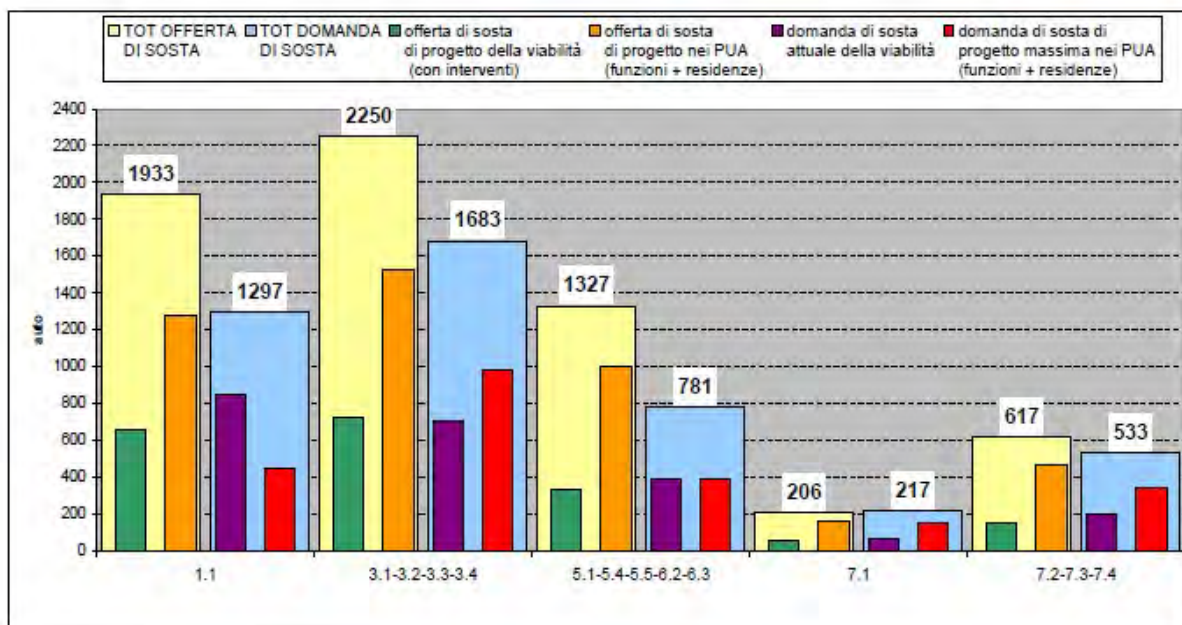
**Bilancio della sosta**

CONFRONTO OFFERTA/DOMANDA DI SOSTA DI PROGETTO											
N. PUA	OFFERTA DI SOSTA DI PROGETTO						DOMANDA DI SOSTA DI PROGETTO				
	Posti auto privati (residenziale, HS)	Posti auto privati (comm, direz, turistico, industr)	Posti auto di relazione commercio	Posti auto relazione servizi	Posti auto pubblici	TOTALE POSTI AUTO	stima auto abitanti	stima auto MAX (tot altre funzioni)	stima auto Min (tot altre funzioni)	TOT AUTO (MAX)	TOT AUTO (min)
1.1	160	90	105	40	880	1.275	205	242	55	447	260
3.1	225	63	109	0	176	579	288	124	13	412	301
3.2	207	0	0	0	226	433	213	0	0	213	213
3.3	93	0	0	0	29	122	95	0	0	95	95
3.4	255	0	0	0	140	395	262	0	0	262	262
3.2-3.3-3.4	555	0	0	0	395	950	570	0	0	570	570
5.1	20	0	0	0	76	96	20	0	0	20	20
5.4	22	8	27	0	74	131	28	12	2	40	30
5.1-5.4	42	8	27	0	150	227	48	12	2	60	50
5.5	0	62	218	0	166	446	0	76	11	76	11
6.2	80	0	0	0	21	101	83	0	0	83	83
6.3	168	0	0	0	56	223	172	0	0	172	172
6.2-6.3	248	0	0	0	76	324	255	0	0	255	255
7.1	80	5	16	2	52	155	102	50	6	152	108
7.2	179	0	0	0	38	215	184	0	0	184	184
7.3	42	0	0	0	15	57	54	0	0	54	54
7.2-7.3	221	0	0	0	51	272	238	0	0	238	238
7.4	101	0	0	0	92	193	104	0	0	104	104
TOTALE	1.632	234	475	42	2.038	4.421	1.810	504	87	2.314	1.897



Dove è riportato il confronto per ogni area di intervento tra offerta di sosta e domanda di progetto compreso i possibili interventi di riqualificazione della viabilità esistente.

BILANCIO DELLA SOSTA						
N. PUA	offerta di sosta di progetto della viabilità (con interventi)	offerta di sosta di progetto nei PUA (funzioni + residenze)	TOT OFFERTA DI SOSTA	domanda di sosta attuale della viabilità	domanda di sosta di progetto massima nei PUA (funzioni + residenze)	TOT DOMANDA DI SOSTA
1.1	658	1275	1933	850	447	1297
3.1-3.2-3.3-3.4	721	1529	2250	701	982	1683
5.1-5.4-5.5-6.2-6.3	330	997	1327	390	391	781
7.1	51	155	206	65	152	217
7.2-7.3-7.4	152	485	617	191	342	533
	1912	4421	6333	2197	2314	4511



Inoltre per ogni PUA è stato fatto il bilancio complessivo di progetto domanda/offerta di sosta e le possibili opportunità di riqualificazione della viabilità esistente.



### 2.3.3.2 La fattibilità economica degli interventi

a cura di M. Jodice

Il grave momento economico che stiamo vivendo ha indotto l'Amministrazione Comunale di Empoli ad una preliminare verifica della fattibilità economica delle principali previsioni urbanistiche di iniziativa privata che intende inserire nel "2° Regolamento Urbanistico.

Si è trattato, in buona sostanza, di verificare la compatibilità economica tra costi complessivi e ricavi attesi di una serie di P.U.A. che vari privati hanno presentato al Comune di Empoli per l'immissione nel secondo R.U. comunale. Sono tutti interventi di nuova edificazione, alcuni previa demolizione che, nel loro insieme, produrranno un significativo incremento dell'offerta di prodotti edilizi di varie destinazioni d'uso ma soprattutto residenziale.

Tale incremento produrrà due presumibili effetti:

- la necessità di un adeguamento – rafforzamento dei servizi di rete viaria;
- un importante mutamento dei rapporti tra domanda e offerta sul mercato edilizio con inevitabile conseguenza sui prezzi di mercato.

I due effetti sono tra loro in evidente contrasto. La ritrovata concorrenza tra imprenditori edili provocherà necessariamente una non insensibile riduzione dei prezzi, mentre le esigenze di completamento della rete viaria poste a carico dei privati, comporteranno un inevitabile aumento dei costi di realizzazione dei vari Piani (ancorché realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria) che possono comprometterne la fattibilità.

Da qui il sano proposito dell'A.C. empolese di conoscere in via preventiva se le sue richieste hanno in qualche modo possibilità di essere sostenute dagli imprenditori.

Nella prima fase del lavoro sono state acquisite e organizzate sistematicamente:

- le informazioni relative alle aree di intervento da realizzarsi tramite P.U.A.;
- le informazioni urbanistiche, dimensionali e di costo, quando note, delle infrastrutture in programma.

Sono stati quindi analizzati i livelli di mercato immobiliare delle funzioni oggetto d'intervento e, tenendo conto degli input fiscali e finanziari, sono stati stimati i probabili costi di un primo gruppo degli interventi di trasformazione.

A questo proposito occorre osservare che, data la preoccupante stasi che affligge il mercato edilizio del Paese, la messe di occasioni che mette in pista il RUC allo studio, non mancherà di portare una riduzione dei prezzi di mercato dei beni se tutti venissero contemporaneamente messi in produzione (anche se la realizzazione degli interventi sarà presumibilmente diluito in un periodo temporale più lungo rispetto ai 5 anni di validità del 2° RU, tenuto conto della durata delle convenzioni urbanistiche, 10 anni, e dei permessi a costruire 3 anni).

L'aumento della concorrenza tra i produttori è una buona notizia per la domanda (che comunque dovrà fare i conti con la stretta creditizia operata dalle banche) ma assai meno buona per l'offerta che si troverà a contare su profitti più esigui che nel passato.

La verifica dei prezzi che al momento si praticano nell'area empolesse è risultata difficile per l'esiguità dei contratti stipulati nell'ultimo periodo ma sarà impossibile sperare su un valore unitario superiore agli €/mq 3.000 per le residenze e il terziario, agli €/mq 2.300 per le superfici a destinazione commerciale. La stessa OMI, per il 2° semestre 2011 indicava valori mai superiori ai 2.800€/mq con minimi di 1.900€/mq e, in quest'ultimo semestre, i prezzi praticati hanno continuato a scendere.

Nella seconda fase del lavoro si è provveduto all'individuazione del plusvalore generato dai P.U.A. e della capacità di sostenere, da parte dei privati che vi aderiscono, la partecipazione ai costi per la realizzazione di opere pubbliche di interesse collettivo esterno (strategiche per il territorio).

Per lo stesso gruppo di P.U.A. si è svolta l'analisi richiesta, applicando i dati raccolti a due modelli di calcolo matriciale sviluppati con ricerche svolte all'interno del Centro di Valutazione del Dipartimento di Tecnologia dell'Università di Firenze.

Per questo occorrerà spendere qualche parola utile a far comprendere i criteri di stima adottati, del tutto nuovi per la dottrina estimativa.

#### **La "stima rapida" dei costi di urbanizzazione**

Com'è noto la dottrina dispone di due procedimenti per la stima dei costi: quello diretto (o sintetico) e quello indiretto (o analitico). Mentre questo secondo è del tutto impraticabile in assenza di un progetto esecutivo, il primo risulta spesso inaffidabile per il mancato aggiornamento dei costi (soggetti, come si sa, a continuo movimento inflattivo). È il limite delle cosiddette stime parametriche dove, solitamente, il parametro individuato è il metro quadrato dell'area soggetta ad urbanizzazione (troppo variabile anche in conseguenza delle sempre variabili dimensioni degli spazi pubblici e dell'indice adottato) o il numero di abitanti (anche questo fallace per gli stessi motivi già detti). Attribuire ai due parametri un costo unitario (€/mq o €/abitante) è operazione molto faticosa: richiede una lunga ricerca, condotta tra un numero di episodi spesso troppo ristretto: poche saranno infatti le realizzazioni compiute nell'ultimo periodo, nella stessa zona dove serve la stima diretta e, ogni anno, la stessa ricerca va di nuovo compiuta e darà le stesse incertezze.

Parve logico cambiare lo scopo di quelle ricerche ampliandone considerevolmente il raggio in modo da procurarsi una quantità di campioni assai superiore a quello rinvenibile col classico criterio. Il modo era quello di disinteressarsi ai costi (appunto continuamente variabili) per mettere l'attenzione sulla quantità di categorie di lavoro che l'urbanizzazione primaria degli interventi di piano particolareggiato rende necessarie.

Ovvio che occorre un progetto, sia pur di larga massima, dal quale trarre le dimensioni di quel parametro attraverso la sua misurazione sul disegno.

Sono così stati analizzati i progetti e i sommari dei registri di contabilità a consuntivo di più di 30 episodi di urbanizzazione eseguiti nel corso di una decina di anni nella piana fiorentina

attribuendo le quantità di categorie di lavoro al parametro per ciascuna di esse più rappresentativo.

Andiamo con qualche esempio:

per le strade (il cui parametro, una volta fissata la larghezza, sarà il metro lineare della sua lunghezza), si è rilevata la quantità al metro di mc di scavo, di riporto, di sottofondazione, di fondazione, di strato d'usura; lo stesso per i marciapiedi oltre ai cordonati, alle zanelle, alle caditoie; così per le aree a parcheggio, distinte tra quelle a bordo strada e quelle ad isola, il cui parametro adottato è stato il mq; per l'illuminazione pubblica, sempre riferita al metro della lunghezza stradale, la quantità di scavi, di pali, di pozzetti, di quadri di comando, di cavi, di apparecchi illuminanti. E così per il verde, l'acquedotto, le fognature.

Con i dati così raccolti per ciascuno degli episodi esaminati, si è calcolata la media statistica della quantità di categorie di lavoro necessarie che, così, possono essere considerate come ordinariamente necessarie a qualsiasi altra simile realizzazione.

È stata quindi costruita una matrice, utilizzando una cartella Excel® in un cui foglio sono state riportate le medie statistiche di consumo di ciascuna categoria di lavoro che vengono lette dagli altri fogli dedicati a ciascuna tipologia di urbanizzazione (strade, illuminazione, fogne bianche e nere, verde...) ed applicate alla loro dimensione rilevata graficamente dal progetto preliminare.

Inserite così le dimensioni del P.P. da stimare (metri di strada, mq di parcheggio, ecc.) se ne ottiene un "computo metrico" sufficientemente rappresentativo al quale vengono applicati i prezzi unitari in vigore al momento della stima.

Il vantaggio è evidente: finché i criteri di urbanizzazione restano immutati, il modello di stima conserva la sua efficacia, essendo sufficiente aggiornare l'elenco dei prezzi che è presente nello stesso modello.

### **La "stima rapida" del valore delle aree e l'individuazione del plusvalore generato dai P.U.A.**

Dato così come acquisito il più probabile costo di urbanizzazione, al fine di giungere allo scopo dell'incarico conferitoci, è necessario studiare quanto questi incidano sul complessivo costo di realizzazione del P.U.A. e quanto, questo costo, sia compatibile con il livello dei prezzi che il mercato è disposto a riconoscere per i prodotti finiti.

La letteratura e la pratica professionale sono concordi nell'indicare le gravi difficoltà che l'utilizzazione dei procedimenti cosiddetti sintetico-comparativi comporta nella pratica operativa.

Il maggior motivo che causa la diversità di apprezzamento nelle aree edificabili, sta nella loro ubicazione oltre che, naturalmente, nella loro destinazione d'uso. Lo stato di carenza di disponibilità di aree utilizzabili ai diversi scopi edilizi che caratterizza generalmente le indicazioni dei P.R.G. d'Italia, rende spesso assai difficile la comparazione tra beni che siano oggettivamente assimilabili per qualità intrinseche ed estrinseche.

Nella pratica professionale, quindi, accade spesso che per la stima del valore venale di un'area edificabile il ricorso al procedimento diretto, o sintetico-comparativo non dia risultati accettabili.

La letteratura e la pratica, quindi, suggeriscono di ricorrere alla ricerca del valore attraverso un bilancio dei costi e dei ricavi dell'edificazione; ricorrendo, cioè, al criterio del valore di trasformazione come confronto tra il valore di mercato dell'area edificata (terreno più fabbricati) ed il valore di costo della stessa edificazione. La differenza tra i due termini, infatti, misura la suscettività edificatoria dell'area ed informa sul possibile prezzo di equilibrio dell'area.

Come è noto la formula che, in merito, rappresenta il termine di riferimento generale è la seguente:

$$V_a = V_m - K / (1+r)^n$$

dove:  $V_a$  è il valore dell'area in trasformazione,  $V_m$  il valore della stessa area se fosse già edificata (dunque: dei fabbricati),  $K$  sono i costi totali della trasformazione,  $r$  è il tasso di capitalizzazione che esprime il rendimento di un capitale investito in beni immobili ed  $n$  è il numero di anni burocraticamente e tecnicamente necessari alla trasformazione.

Si comprende come la presenza dell'esponente "n" al denominatore della frazione, comporti la progressiva diminuzione del valore di trasformazione dell'area con l'aumentare del tempo necessario alla realizzazione dell'intervento.

Questo criterio, comunque inevitabile quando gli altri non sono praticabili con sicurezza, appare anche interessante perché, se opportunamente affinato e precisato, è in grado di esprimere giudizi proprio sulla dinamica dell'apprezzamento delle aree edificabili.

Il metodo utilizzato si basa sulla ricostruzione del processo di trasformazione di un'area da terreno urbanizzabile a terreno edificato, ripercorrendo tale processo con l'attribuire alle singole fasi del suo divenire i singoli oneri sostenuti da produttore per la realizzazione, distribuiti nel tempo secondo un verosimile ed ordinario programma di intervento, con la misura degli interessi passivi ad aumentare prima e a diminuire poi, dall'inizio alla fine delle vendite.

Il risultato che si ottiene è il costo totale di quell'operazione: quello che occorre per poterlo mettere a confronto con il prezzo di mercato dell'immobile finito e comprendere, così, quale sia il margine di utile lordo che l'investimento lascia all'imprenditore.

Da detto margine si potrà indicare il massimo utile netto che ne può derivare. Il suo ammontare, indicato nell'ipotesi che l'imprenditore abbia una struttura societaria per la quale l'IVA possa andare in "partita di giro", è tuttavia sensibile anche alla struttura societaria che agisce, per effetto delle diverse condizioni fiscali che interessano le SPA, SRL, Coop, ecc.

Questa cifra, fornita quindi a puro titolo orientativo, è tuttavia sufficiente a valutare la fattibilità dell'operazione, fattibilità che si è potuta riscontrare per tutti gli episodi da inserire nel R.U.C., nonostante l'attuale negativa crisi economica e nel presupposto che dette condizioni si protragano per l'intera durata del 2° Regolamento Urbanistico.

Interessante anche un altro dato che il modello fornisce: sottraendo dal valore di mercato dell'oggetto edificato quel costo così determinato, si otterrà il valore dell'area gravato degli interessi passivi, come montante finale di quella parte di capitale. Lo stesso montante, scontato all'inizio dell'operazione, rappresenta il costo che l'imprenditore ordinario è disposto ad affrontare per l'acquisto di quell'area. Il dato è utile è in quei casi in cui l'intervento preveda la cessione di aree all'A.C. oltre quelle previste per le urbanizzazioni interne, che andranno a gravare i costi dell'intervento, ma sarà utile a far notare la (a volte) grande differenza tra i valori attribuibili alle

diverse aree e comprendere, così, quanto grande sia l'influenza dei costi da sostenere e quanto errato sia il diffuso assunto per il quale il valore di mercato dell'area sia pari al 25% del valore di mercato del bene edificabile.

## **2.4 Centro storico \ edifici di pregio**

### **2.4.1 Elaborati PS**

**Modifiche al dimensionamento del PS** - Nessuna

**Modifiche normative PS** - Nessuna

**Modifiche cartografiche PS** - Nessuna

### **2.4.2 Elaborati RU**

**Modifiche al Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del 2° RU** – Nessuna

**Modifiche NTA del RU**

Sono state inserite specifiche in merito al taglio degli alloggi (taglio medio 50 mq di Su);

Sono state inserite specifiche in merito alla destinazione turistica ricettiva.

E' stata eliminata la prescrizione relativa alla percentuale minima di residenza.

Per quanto riguarda i parcheggi, sono state inserite, così come indicato al successivo paragrafo 2.8.2, disposizioni specifiche in merito al loro reperimento;

E' stata rielaborata la disciplina degli interventi ammessi sugli edifici tutelati con l'obiettivo di garantire una maggiore flessibilità nel rispetto dei caratteri architettonici degli immobili.

### **Modifiche cartografiche del RU**

#### **Centro storico Empoli**

Modificate, da ambito A1 a ambito A2, le aree che si affacciano su viabilità principali; da A1/A2 a A3 gli edifici che si attestano sull'incrocio tra via del Giglio e via Ridolfi, e sull'incrocio tra via del Papa e via Ridolfi;

Eliminati alcuni casi evidenti d'errata classificazione, per quanto riguarda i tipi di intervento ammessi.

#### **Centro storico Pontorme**

Modificate, da ambito A1 a ambito A2, le aree che si affacciano su viabilità principali.

## 2.5 Zone B

### 2.5.1 Elaborati PS

#### Modifiche al dimensionamento del PS

Il nuovo dimensionamento tiene conto interventi in zona B

**Modifiche normative PS** - Nessuna

**Modifiche cartografiche PS** - Nessuna

### 2.5.2 Elaborati RU

#### Modifiche al Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del 2° RU

Aggiornato il dimensionamento sulla base delle nuove previsioni e dei lotti completamento.

#### Modifiche NTA del RU

E' stata inserita la disciplina in merito alla sottozona B0, corrispondente all'espansione urbana dei primi anni del 1900.

E' stata inserita specifica disciplina degli ambiti Br1 (ambiti edificati individuati come PUA nel 1° RU non confermati).

E' stata inserita una specifica, creando una nuova sottozona Vc – verde complementare, relativa alle aree libere individuate come PUA nel 1° RU e non confermate nel secondo RU.

Sono stati specificati i casi in cui gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e la nuova edificazione che per la loro complessità sono soggetti a Piano urbanistico Attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato.

Sono state eliminate le limitazioni delle destinazioni commerciali e direzionali.

E' stato inserito l'istituto del Progetto Unitario Convenzionato per alcuni interventi previsti nelle schede di trasformazione di minore entità e per gli interventi di nuova edificazione e di trasformazione del patrimonio edilizio esistente in zona B che necessitano la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione.

**Modifiche schede norma del RU** - Nessuna

#### Modifiche cartografiche del RU

E' stata inserita la sottozona B0, corrispondente all'espansione urbana dei primi anni del 1900, in linea con quanto indicato nella disciplina del nuovo PTC adottato;

E' stata inserita specifica sottozona Br1 ( corrispondente agli ambiti edificati individuati come PUA nel 1° RU non confermati);

E' stata inserita specifica sottozona Vc – verde complementare, relativa alle aree libere individuate come PUA nel 1° RU e non confermati..

## 2.6 Zone D

### 2.6.1 Elaborati PS

**Modifiche al dimensionamento del PS**

Aggiornato dimensionamento.

**Modifiche normative PS** - Nessuna.

**Modifiche cartografiche PS** - Nessuna.

**2.6.2 Elaborati RU****Modifiche al Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del 2° RU**

Aggiornato dimensionamento (nuove previsioni e lotti completamento).

**Modifiche NTA del RU**

E' stata inserita la destinazione direzionale tra quelle ammesse all'interno della zona D2.

E' stata inserita la possibilità di realizzare alloggi per il custode dell'impianto industriale.

**Modifiche schede norma del RU**

Inserimento dei PUA a destinazione produttiva, come disposto nell 'Atto di indirizzo per la formazione del quadro previsionale strategico quinquennale, approvato dal Consiglio comunale con DCC n. 52 del 18 luglio 2012;

Inserimento di un nuovo PUA, il 3.10 situato lungo via Patrignone.

**Modifiche cartografiche del RU**

Zona produttiva Carraia tutto D2.

**Modifiche schede norma del RU**

Inserimento dei PUA a destinazione produttiva, come disposto nell'Atto di indirizzo per la formazione del quadro previsionale strategico quinquennale, approvato dal Consiglio comunale con DCC n. 52 del 18 luglio 2012

Inserimento di un nuovo PUA, il 3.10 situato lungo via Patrignone.

**Modifiche cartografiche del RU**

Ampliamento della destinazione D2 "ambiti della produzione promiscua" a tutto l'ambito produttivo della zona di Carraia.

**2.7 Zone E****2.7.1 Elaborati PS****Modifiche al dimensionamento del PS**

Il dimensionamento residenziale tiene conto dei cambi uso in zona agricola.

**Modifiche normative PS** - Nessuna.

**Modifiche cartografiche PS** - Nessuna.

**2.7.2 Elaborati RU**

**Modifiche al Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del 2° RU**

Il dimensionamento residenziale tiene conto dei cambi uso in zona agricola.

**Modifiche cartografiche del RU**

Nessuna.

**Modifiche schede norma del RU**

Nessuna.

**Modifiche NTA del RU**

E' stato alzato a 600 mq il limite oltre il quale il programma di miglioramento assume valore di Piano Urbanistico Attuativo.

E' stato inserito articolo che consente la realizzazione, per talune attività, di annessi agricoli senza il rispetto delle superfici fondiari minime.

E' stato inserito articolo che consente la realizzazione di annessi per l'agricoltura amatoriale e le piccole produzioni agricole, con l'obiettivo di favorire l'autoproduzione e la produzione a km 0.

E' stato inserito articolo che consente la realizzazione di maneggi e pensioni per animali previa redazione di specifico Piano Urbanistico Attuativo.

E' stato inserito articolo che consente la realizzazione di maneggi e pensioni per animali previa redazione di specifico Piano Urbanistico Attuativo.

E' stato inserito articolo che consente la realizzazione di manufatti a servizio di laghetti per la pesca sportiva ed amatoriale, previo impegno alla rimozione al termine dell'attività.

Sono state inserite specifiche in merito:

- alle sistemazioni ambientali;
- al taglio medio degli alloggi;
- agli interventi di sostituzione edilizia (modalità individuazione estensione massima unità intervento, presenza di fasce di rispetto, modalità recupero della superficie accessoria).

**2.8 Parametri edilizi****2.8.1 Elaborati PS**

**Modifiche al dimensionamento del PS** - Nessuna.

**Modifiche normative PS** - Nessuna.

**Modifiche cartografiche PS** - Nessuna.

**2.8.2 Elaborati RU**

**Modifiche al Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del 2° RU** - Nessuna

**Modifiche cartografiche del RU** - Nessuna

**Modifiche normative del RU**

In attesa dell'approvazione dei parametri - tipo da parte della Regione si è provveduto ad una revisione - integrazione parziale di alcuni parametri sulla base delle problematiche emerse in sede edilizia (rapporto di copertura, superficie accessoria, ecc.).

E' stata modificata la disciplina relativa ai parcheggi pertinenziali:

- a) introducendo la possibilità di monetizzazione per frazionamenti e cambi d'uso;



- b) Prescrivendo, per la destinazione residenziale, un numero minimo di posti auto in relazione al tipo di intervento (1 posto auto per ogni alloggio nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, 1 posto auto ogni 50 mq e comunque 1 posto auto per alloggio per gli interventi di nuova edificazione);
- c) specificazioni in merito al calcolo dei 200 m per il reperimento dei posti auto.

Conseguentemente si è inserita la possibilità di superamento del rapporto di copertura massimo del 35% per il reperimento dei parcheggi privati (art. 7.11).

Sono state inoltre inserite specifiche in merito agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, interventi pertinenziali.

## **2.9 ANPIL, aree reperimento parchi**

### **2.9.1 Elaborati PS**

**Modifiche al dimensionamento del PS** - Nessuna.

**Modifiche normative PS** - Normativa di raccordo con gli strumenti sovraordinati ed il 2° RU.

#### **Modifiche cartografiche PS**

Cartografia aggiornata in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC - coerente con il PTCP adottato.

### **2.9.2 Elaborati RU**

**Modifiche al Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del 2° RU** – Nessuna.

#### **Modifiche cartografiche del RU**

Effettuati adeguamenti sulla base del PS aggiornato.

#### **Modifiche normative del RU**

E' stata inserita specifica disciplina in merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, prendendo come riferimento la normativa delle aree agricole primarie.

E' stata inserita specifica normativa in merito alle aree di reperimento parchi individuate dal PTC.

## **2.10 Rischio archeologico**

### **2.10.1 Elaborati PS**

**Modifiche al dimensionamento del PS** – Nessuna.

**Modifiche alle schede norma del RU** - Nessuna.

**Modifiche normative PS** - Nessuna.

**Modifiche cartografiche PS** - Nessuna.

## **2.10.2 Elaborati RU**

**Modifiche al Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del 2° RU - Nessuna**

### **Modifiche normative RU**

E' stata inserita specifica disciplina in merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, prendendo come riferimento la normativa delle aree agricole primarie.

E' stata inserita specifica normativa in merito alle aree di reperimento parchi individuate dal PTC.

### **Modifiche cartografiche RU**

Effettuati adeguamenti sulla base del PS aggiornato.

## **2.11 Rischio idraulico**

Nell'ambito della rielaborazione della nuova strumentazione urbanistica, è stata predisposta la redazione di studi geologici idraulici, a seguito della revisione generale del PAI ed all'aggiornamento della disciplina regionale D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R, volti all'implementazione degli studi idraulici vigenti ed all'individuazione di una programmazione di interventi unitari e risolutivi per la messa in sicurezza idraulica nella parte orientale del territorio comunale.

### **2.11.1 Elaborati PS**

#### **modifiche normative PS**

Aggiornamento della disciplina alle disposizioni statali e regionali in materia geologica, idraulica e sismica.

#### **modifiche cartografiche PS**

Aggiornamento degli elaborati del PS, alle disposizioni statali e regionali in materia geologica, idraulica e sismica.

### **2.11.2 Elaborati RU**

**Modifiche al Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del 2° RU - Nessuna**

#### **Modifiche alle schede norma del RU**

Aggiornamento dei paragrafi relativi alla Pericolosità e Fattibilità degli interventi, in base agli esiti degli studi redatti a supporto del Secondo RU, elaborati ai sensi del Regolamento n. 53/R, del 25/10/2011, in attuazione dell' art. 62 della LRT n. 1/2005.

#### **Modifiche normative RU**

Aggiornamento della disciplina alle disposizioni statali e regionali in materia geologica, idraulica e sismica.

#### **Modifiche cartografiche RU**

Nuova cartografia aggiornata al 53/R fattibilità.

### **3. DESCRIZIONE ANALITICA MODIFICHE X ELABORATO \ DOCUMENTO**

#### **3.1 Modifiche NTA PS**

La modifica normativa principale riguarda all'art. 55 introduce elementi di flessibilità in sede di redazione del RU in tema di dimensionamento e verifica degli standard.

Normativa di raccordo con gli strumenti sovraordinati ed il 2° RU in merito alle tutule.

L'elenco completo delle modifiche apportate alle NTA del PS sono contenute nella tabella allegata alla presente relazione.

#### **3.2 Integrazione schede UTOE PS**

Nell'ambito del presente procedimento si è provveduto ad integrare le schede delle UTOE relativamente al dimensionamento e agli standard urbani e territoriali

#### **3.3 Modifiche cartografiche al PS**

L'aggiornamento della cartografia del PS ha riguardato esclusivamente la Tav. 3.3, Carta dello statuto dei luoghi 1:10.000 e gli elaborati di Quadro Conoscitivo relativi alla disciplina dell'integrità fisica del territorio, ed ha comportato alcune modifiche che vengono descritte di seguito per ogni gruppo di elaborati.

##### **Tav. 3.3 Carta dello statuto dei luoghi, in scala 1:10.000**

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, avvenuta il 3 maggio 2000.

Le tavole allegate sono state redatte esclusivamente su base cartacea, in scala 1:10000, suddividendo l'intero territorio comunale in quattro quadranti in formato A1.

Ciascun quadrante utilizzava come base cartografica una riduzione fotomeccanica a scala 1:10000 della Carta tecnica regionale (rilevamento ed allestimento cartografico anno 1989).

Gli elementi tematici della cartografia di Piano strutturale furono individuati mediante l'utilizzo diretto sulla base cartacea, di campiture e linee disegnati a matita colorata.

La pubblicazione degli atti relativi al Piano strutturale comunale è pertanto attualmente rappresentata da una "cartografia statica", per immagini in formato jpeg, ottenute dalla scansione piana delle tavole originali.

Al fine di garantire un elevato grado di coerenza con il sistema informativo comunale attivato da pochi mesi e per allineare gli elementi prescrittivi del Piano strutturale alla cartografia più recente, gli uffici hanno provveduto alla trasposizione per digitalizzazione della carta dello Statuto dei luoghi.

La Carta dello statuto dei luoghi è l'elaborato costitutivo principale del Piano strutturale comunale e rappresenta le indicazioni, opportunamente approfondite ed interpretate alla scala comunale, dello Statuto del territorio proposte dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e le ulteriori prescrizioni derivanti dagli approfondimenti comunali.

Nella Carta dello Statuto dei luoghi è rappresentato l'insieme delle "invarianti" che raccolgono le due diverse categorie di previsioni:

- Le "invarianti" definite dal PTCP, riprese ed approfondite alla scala comunale;
- Le decisioni consolidate di carattere strutturale che sono già compiutamente definite ed in quanto tali ritenute "invarianti" ai fini della redazione del Regolamento Urbanistico.

L'operazione di digitalizzazione della carta dello Statuto dei Luoghi, oltre a riallineare i tematismi vigenti alla base cartografica aggiornata (Carta Tecnica Regionale anno 1998 - ultima disponibile) ha necessariamente preso atto delle varianti apportate al PS in questi anni, del Regolamento urbanistico, del mutato quadro di riferimento di alcune norme ed, in particolare dell'attuale revisione del PTCP.

La variante di adeguamento del PTCP è stata adottata con Deliberazione del C.P. n. 29 del 20/02/2012 ai sensi della L.R. 1/2005 e ad oggi non risulta ancora approvata in via definitiva.

Risulta pertanto, in questa sede, necessario procedere alla verifica di coerenza tra l'azione programmata dall'amministrazione comunale e il nuovo strumento che, se pure solo adottato, contiene indirizzi e salvaguardie che devono essere obbligatoriamente considerati.

Durante l'organizzazione ed elaborazione del materiale si è reso necessario la correzione di una serie di piccolissime imprecisioni derivanti da sovrapposizioni di disegno; sono state analogamente corrette alcune incongruenze per la maggior parte non attualmente percepibili se non a scale di dettaglio molto ravvicinate e comunque da ritenersi irrilevanti ai fini della disciplina urbanistica.

Le trasposizione su base digitale della Carta dello Statuto dei luoghi è pertanto una mera operazione grafica di aggiornamento con limitate correzioni di incongruenze grafiche che risultano influenti sull'ambito strategico strutturale dell'apparato normativo e non in grado di poter produrre effetti diretti ed indiretti sensibili.

Le modifiche proposte non prevedono l'istituzione di alcun nuovo azzonamento da sottrarre a parti del territorio inedificato e non mutano il quadro delle invarianti delle tutele e salvaguardie; hanno pertanto la finalità di consentire esclusivamente un migliore livello di consultazione e gestione della cartografia.

Resta invariato il quadro normativo assunto come riferimento tecnico, operativo e gestionale del Regolamento urbanistico.

Di seguito sono puntualmente descritte le modifiche necessarie introdotte durante la trasposizione.

<b>STRATO LEGENDA</b>	<b>MODIFICHE RISPETTO ALL'ORIGINALE</b>
Edificato al 1820	Solo adattamento a nuova base cartografica e aggiornamento dello strato "dal 1940 alla data di aggiornamento carta"
Edificato dal 1820 al 1882	
Edificato dal 1901 al 1940	
Dal 1940 alla data di aggiornamento carta	
Infrastrutture viarie collinari al 1820	Nessuna modifica, mera digitalizzazione
Idrografia	Aggiornata in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC
Metanodotti	Aggiornati in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC
Oleodotti	
elettrodotti	
Perimetri centri abitati	Aggiornamento e adattamento a nuova base cartografica
Perimetri UTOE	Solo adattamento a nuova base cartografica
Aree sensibili Individuazione Provinciale	Aggiornate in base allo strato informativo "Aree sensibili di Fondovalle" del PTCP adottato
Aree sensibili Individuazione Comunale	Solo adattamento a nuova base cartografica
Aree per il contenimento rischio idraulico - Individuazione Provinciale	Aggiornate in base allo strato informativo relativo del PTCP adottato e dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno
Aree per il contenimento rischio idraulico Individuazione Comunale	Aggiornate in base ai nuovi studi idraulici allegati al 2° RUC
Parco fluviale	Aggiornato in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC - coerente con PTCP adottato
Aree di rispetto protetta e/o unica campo pozzi	Aggiornate in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC - coerente con PTCP adottato
Area di rispetto allargata	Non più cogenti
Area di rispetto di riserva	
Aree agricole di interesse primario	Solo adattamento a nuova base cartografica
Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola	Solo adattamento a nuova base cartografica
Aree di reperimento parchi	Aggiornate in base allo strato informativo "Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale" del PTCP adottato
Aree di protezione paesistica provinciale	Aggiornate in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC - coerente con PTCP adottato
Aree di protezione paesaggistica comunale	La coincidenza con i due strati informativi ha permesso di unificare il riferimento in legenda
Biotipi e geotipi	Nessuna modifica, mera digitalizzazione
Aree boschive e forestali	Aggiornate in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC - coerente con PTCP adottato
Aree per attività estrattive	Aggiornate in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC - coerente con PTCP adottato
Aree di recupero e restauro	Aggiornate in base al quadro conoscitivo e ricognitivo

STRATO LEGENDA	MODIFICHE RISPETTO ALL'ORIGINALE
ambientale	allegati al 2° RUC - coerente con PTCP adottato
Servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale	Aggiornate in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC - coerente con PTCP adottato
Attività produttive a rischio di incidente	Attualmente non più esistenti
Aree da bonificare	Aggiornate in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC - coerente con PTCP adottato
Strade Classe B	Aggiornate in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC - coerente con PTCP adottato
Strade classe E	
Gallerie	
Ferrovie da potenziare	Aggiornate in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC
Parcheggi scambiatori	Aggiornati in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC
Invarianti strutturali	Aggiornate in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC - coerente con PTCP adottato

### Elaborati relativi alla disciplina dell'integrità fisica del territorio

All'aggiornamento cartografico degli elaborati del Piano Strutturale, sopradescritto, si accompagna la completa rielaborazione degli elaborati grafici di Quadro Conoscitivo relativi alla disciplina dell'integrità fisica del territorio, derivante dalle sopravvenute disposizioni statali e regionali in materia in materia geologica, idraulica e sismica.

Di seguito sono descritte le modifiche introdotte :

Tav. 1.1 Carta geologica 1:10.000	Elaborato sostitutivo della Tav. 1.1, 1.16, 1.23 PS 2000 e Tav. 2.2 RU 2005
Tav. 1.2 Carta geomorfologica 1:10.000	Elaborato sostitutivo della Tav. 1.2, 1.16, 1.23 PS 2000
Tav. 1.3 Carta dell'acclività 1:10.000	Elaborato PS 2000 non modificato
Tav. 1.3 Carta dei dati di base 1:10.000	Nuovo elaborato
Tav. 1.4 Carta idrogeologica 1:10.000	Elaborato sostitutivo delle Tav. 1.4, 1.17, 1.24, 1.30 PS 2000
Tav. 1.5 Carta geo-litotecnica 1:10.000	Elaborato sostitutivo della Tav. 1.6, 1.7, 1.19, 1.26 PS 2000, Tav. 2.1 RU 2005
Tav. 1.6 Sezioni geologico-tecniche A-A' B-B' C-C' 1:10.000 -1:400	Elaborati sostitutivi della Tav. 1.8 – 1.14, 1.20, 1.21, 1.27, 1.28 PS 2000
Tav. 1.7 Sezioni geologico-tecniche D-D'E-E' F-F' 1:10.000 - 1:400	
Tav. 1.8 Sezioni geologico-tecniche G-G' H-H' I-I' 1:5000 - 1:1000	
Tav. 1.9 Carta delle MOPS Terrafino-Monterappoli 1:5000	Nuovo elaborato
Tav. 1.10 Carta delle MOPS Empoli 1:5000	Nuovo elaborato

Tav. 1.11 Carta delle MOPS Pozzale – Villanuova 1:5000	Nuovo elaborato
Tav. 1.12 Carta della pericolosità geologica 1:10.000	Elaborato sostitutivo della Tav. 1.15, 1.22, 1.29 PS 2000
Tav. 1.13 Carta della pericolosità sismica 1:10.000	Elaborato sostitutivo della Tav. 1.15, 1.22, 1.29 PS 2000
All. Indagini geognostiche e dati di base	Nuovo elaborato
Relazione idrogeologica – idraulica	Nuovo elaborato
Allegato 1: tabulati dei calcoli idrologici	Nuovo elaborato
Allegato 2: tabulati dei calcoli idraulici	Nuovo elaborato
Tav. 1 Corografia	Nuovo elaborato
Tav. 2 Carta delle aree allagate	Elaborato sostitutivo della Tav. 2.3 RU 2005
Tav. 3.1 Elementi di modellazione idraulica F. Elsa	Nuovo elaborato
Tav. 3.2 Elementi di modellazione idraulica Rii Friano, Pagnana, Stella, S. Anna e Vitiana	Nuovo elaborato
Tav. 3.3 Elementi di modellazione idraulica T. Orme e Rio dei Cappuccini	Nuovo elaborato
Tav. 3.4 Elementi di modellazione idraulica Rii Cortenuova, Sammontana, Fibbiana, Citerna, Montecuccoli e Grande	Nuovo elaborato
Tav. 4.1 Carta delle aree allagabili F. Elsa	Nuovo elaborato
Tav. 4.2 Carta delle aree allagabili Rii Friano, Pagnana, Stella, S. Anna e Vitiana	Nuovo elaborato
Tav. 4.3 Carta delle aree allagabili T. Orme e Rio dei Cappuccini	Nuovo elaborato
Tav. 4.4 Carta delle aree allagabili Rii Cortenuova, Sammontana, Fibbiana, Citerna, Montecuccoli e Grande	Nuovo elaborato
Tav. 5.1 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005 F. Elsa	Elaborati sostitutivi della Tav. 2.4 RU 2005, Tav. 1.5, 1.18, 1.25, 1.22, 1.29, 1.31, 1.32, 1.33 PS 2000
Tav. 5.2 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005 Rii Friano, Pagnana, Stella, S. Anna e Vitiana	
Tav. 5.3 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005 T. Orme e Rio dei Cappuccini	
Tav. 5.4 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 06/05/2005 Rii Cortenuova, Sammontana, Fibbiana, Citerna, Montecuccoli e Grande	
Tav. 6.1 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n. 53-R/2011	
Tav. 6.2 Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n. 53-R/2011	
Tav. 7 Interventi previsti per la riduzione del rischio idraulico	Elaborato sostitutivo della Tav. 2.8 RU 2005

Tav. 8.1 Carta dei livelli – Empoli Ovest	Nuovo elaborato
Tav. 8.2 Carta dei livelli – Empoli Est	Nuovo elaborato



### **3.4 Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del RU**

Segue un elenco delle principali modifiche apportate alle NTA del RU.

#### **Revisione delle Norme tecniche di attuazione, sulla base dell'esperienza acquisita negli anni di applicazione del RU e delle modifiche normative sopravvenute**

In data 08/02/2010 è stata approvata dal Consiglio comunale (deliberazione n°9/2010) la "Variante normativa di assestamento al vigente Regolamento Urbanistico": con essa l'Amministrazione comunale ha cercato di migliorare l'efficacia dell'azione di governo del territorio all'interno del nuovo quadro di riferimento normativo intervenuto dopo l'approvazione del Regolamento Urbanistico.

L'esperienza maturata e gli esiti del monitoraggio di attuazione del primo Regolamento Urbanistico, hanno determinato l'esigenza di ovviare ulteriormente alle criticità emerse in vari ambiti, attraverso un'adeguata revisione normativa al fine di:

- correggere alcune definizioni con lo scopo di allinearle al linguaggio usato nella normativa di riferimento regionale;
- introdurre nuove definizioni di carattere prescrittivo che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica tra Strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati e la normativa statale e regionale intervenuti dopo l'approvazione del Regolamento Urbanistico comunale;
- chiarire e modificare alcune definizioni ed alcune norme per trovare univoca soluzione a problemi interpretativi o semplificarne l'applicazione.

#### **Parte I titolo II Parametri**

In attesa dell'approvazione dei parametri tipo da parte della Regione si è provveduto ad una revisione - integrazione parziale di alcuni parametri sulla base delle problematiche emerse in sede edilizia (rapporto di copertura, superficie accessoria, altezza netta di piano, volumi tecnici, abbaini, ecc.)

#### **Art. 9.3 bis, 95 bis – 95 septies Rischio archeologico**

E' stata inserita la disciplina relativa alle aree a rischio archeologico.

#### **Art. 11.7 Gazebo**

E' stata inserita la possibilità di chiusura dei gazebo a servizio di pubblici esercizi.

#### **Art. 15 Dotazione posti auto privati**

Sono state inserite:

- prescrizioni in merito al numero di posti auto per unità immobiliari residenziali;
- specificazioni in merito al calcolo dei 200 m per il reperimento dei posti auto;
- possibilità di monetizzazione per frazionamenti e cambi uso.

Conseguentemente si è inserita la possibilità di superamento del rapporto di copertura massimo

del 35% per il reperimento dei parcheggi privati (art. 7.11).

#### **Art. 17 – 18.5 Tipi intervento**

Sono state inserite specifiche in merito agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, interventi pertinenziali.

#### **Art. 18.4 ter Sottotetti**

E' stato inserito articolo sul recupero a fini abitativi dei sottotetti.

#### **Art. 18.10 – 18-10-5 interventi edifici tutelati**

E' stata rielaborata la disciplina degli interventi ammessi sugli edifici tutelati con l'obiettivo di garantire una maggiore flessibilità nel rispetto dei caratteri architettonici degli immobili.

#### **Art. 20 bis Progetto Unitario Convenzionato**

E' stato inserito l'istituto del Progetto Unitario Convenzionato per alcuni interventi previsti nelle schede di trasformazione di minore entità e per gli interventi di nuova edificazione e di trasformazione del patrimonio edilizio esistente in zona B che necessitano la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 25 Destinazioni d'uso in atto**

Sono stati specificati gli interventi ammessi su edifici con destinazione non compatibile con la zona di appartenenza.

#### **Art. 25bis fattibilità geologica**

E' stata adeguata la disciplina al regolamento Regionale 53/R in materia di fattibilità geologica, sismica, idraulica.

#### **Art. 33 e seguenti**

E' stata aggiornata la disciplina relativa alla tutela ambientale (aria, clima acustico, approvvigionamento e risparmio idrico, collettamento reflui e depurazione, risparmio energetico, gestione dei rifiuti).

#### **Art. 43 disciplina funzioni**

Sono state inserite specifiche in merito alla disciplina delle funzioni.

#### **Art. 49 prescrizioni su PR**

Sono state inserite specifiche in merito ai parametri di riferimento (SUL al posto del VUL) e alla monetizzazione degli standard

#### **Art. 51 zone A**

Sono state inserite specifiche in merito al taglio degli alloggi (taglio medio 50 mq di Su); alla destinazione turistica ricettiva. E' stata eliminata la prescrizione relativa alla percentuale minima di residenza.

**Art. 54, 55 zone B**

Sono stati specificati i casi in cui gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e la nuova edificazione che per la loro complessità sono soggetti a Piano urbanistico Attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato.

Sono state eliminate le limitazioni delle destinazioni commerciali e direzionali.

E' stata inserita la disciplina in merito alla sottozona B0, corrispondente all'espansione urbana dei primi anni del 1900.

E' stata inserita disposizioni specifiche in merito al dimensionamento quinquennale.

**Art. 56 PUA attuati**

E' stato specificato che negli ambiti derivanti da Piani Urbanistici Attuativi attuati non è ammessa la nuova edificazione in quanto trattasi di ambiti già pianificati.

**Art. 62 Br1**

E' stata inserita specifica disciplina degli ambiti Br1 (ambiti edificati individuati come PUA nel 1° RU non confermati).

**Art. 63 Piani di recupero**

E' stata inserita specifica in merito ai parametri di riferimento (SUL al posto del VUL).

**Art. 65 zona produttiva D1**

.

E' stata inserita la possibilità di realizzare l'alloggio per il custode degli impianti industriali.

E' stata eliminata la prescrizione relativa al lotto minimo.

**Art. 66 zona produttiva D2**

E' stata inserita la destinazione direzionale tra quelle ammesse all'interno della zona D2.

E' stata eliminata la prescrizione relativa al lotto minimo.

E' stata inserita la zona di completamento per impianti singoli D2/S.

**Art. 67 Ambiti della produzione specializzata**

E' stata inserita la possibilità di realizzare l'alloggio per il custode degli impianti industriali nelle zone D3/RR, D3/RC, D3/AL.

E' stata inserita la possibilità di realizzare strutture ricettive alberghiere nel D3/D

**Art. 73 Piano di miglioramento agricolo ambientale**

E' stato alzato a 600 mq il limite oltre il quale il programma di miglioramento assume valore di Piano Urbanistico Attuativo.

**Art. 75.1. Nuovi edifici rurali ad uso abitativo** E' stata indicata in 150 mq di superficie utile netta massima delle abitazioni rurali con specifiche sulla superficie accessoria.

**Art. 75.2.bis Verifica capacità edificatoria**

Sono state inserite disposizioni specifiche in merito al dimensionamento quinquennale.

**Art. 75.3 Manufatti precari per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole**

E' stata aumentata l'ampiezza dei manufatti precari da 8 a 50 mq.

**Art. 75.3.bis annessi non soggetti rispetto superfici minime**

E' stato inserito articolo che consente la realizzazione, per talune attività, di annessi agricoli senza il rispetto delle superfici fondiari minime.

**Art. 75.3.ter agricoltura amatoriale**

E' stato inserito articolo che consente la realizzazione di annessi per l'agricoltura amatoriale e le piccole produzioni agricole, con l'obiettivo di favorire l'autoproduzione e la produzione a km 0.

**Art. 75.3 quater detenzione cani e cavalli**

E' stato inserito articolo che consente la realizzazione di ricoveri per cani e cavalli

**Art. 75.3 quinques maneggi cavalli, pensioni animali da affezione**

E' stato inserito articolo che consente la realizzazione di maneggi e pensioni per animali previa redazione di specifico Piano Urbanistico Attuativo, con impegno alla rimozione al termine dell'attività

**Art. 75.3 sexies pesca sportiva amatoriale**

E' stato inserito articolo che consente la realizzazione di manufatti a servizio di laghetti per la pesca sportiva ed amatoriale, previo impegno alla rimozione al termine dell'attività.

**Art. 75.4 patrimonio edilizio esistente zona agricola**

Sono state inserite specifiche in merito:

- alle sistemazioni ambientali;
- al taglio medio degli alloggi;
- agli interventi di sostituzione edilizia (modalità individuazione estensione massima unità intervento, presenza di fasce di rispetto, modalità recupero della superficie accessoria).

Sono state inserite disposizioni specifiche in merito al dimensionamento quinquennale.

**Art. 76 Tipologie edilizie**

Sono state inserite disposizioni specifiche volte alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente ex colonico.

**Art. 77 area a prevalente o esclusiva funzione agricola**

Sono stati specificati i parametri per interventi sul patrimonio edilizio esistente e inserite specifiche in merito alla realizzazione di recinzioni e alla perdita della destinazione d'uso agricola.

Sono state inoltre inserite, tra le destinazioni ammesse, le attrezzature e servizi.

**Art. 78 area agricola primaria**

Sono stati specificati i parametri per interventi sul patrimonio edilizio esistente e inserite specifiche in merito alla realizzazione di recinzioni, alla perdita della destinazione d'uso agricola e alla sostituzione edilizia in fasce di rispetto

**Art. 79 area agricola periurbana**

Sono state inoltre inserite, tra le destinazioni ammesse, le attrezzature e servizi.

E' stata inserita la possibilità di realizzare posti auto coperti con pannelli fotovoltaici.

**Art. 80 Attrezzature servizi**

E' stata inserita norma che consente una maggiore flessibilità nella realizzazione delle attrezzature e servizi.

**Art. 101 Infrastrutture storiche**

E' stata inserita maggiore flessibilità d'intervento nei tratti di viabilità a maggiore pendenza.

**Art. 102 Interventi ammessi dentro casse espansione**

Sono stati indicati gli interventi ammessi negli edifici esistenti ricadenti all'interno delle aree individuate per la realizzazione delle casse di espansione.

**Art. 106 ANPIL**

E' stata inserita specifica disciplina in merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, prendendo come riferimento la normativa delle aree agricole primarie.

**Art. 106 bis Aree reperimento parchi**

E' stata inserita specifica normativa in merito alle aree di reperimento parchi individuate dal PTC.

**Art. 108 bis Verde complementare**

E' stata inserita specifica disciplina per le aree libere individuate come PUA nel 1° RU e non confermate nel secondo RU.

**Art. 109.5 Strutture verticali e orizzontali**

E' stata inserita una specifica norma a tutela delle volte, degli archi e dei solai in voltine di mattoni presenti negli edifici riconosciuti di valore dal Regolamento Urbanistico.

E' stata inserita la possibilità di realizzare i cappotti esterni negli edifici con tutela "c" e "3", nel rispetto dei valori architettonici del fabbricato.

**Art. 109.6 Coperture**

Sono state inserite specifiche in merito alle modifiche alla quota di imposta della copertura, al manto di copertura, ai lucernari, agli abbaini, materiale di isolamento.

E' stata inserita la possibilità di realizzare terrazze a tasca negli edifici con tutela "c" e "3", nei fronti privi di valore.

**Art. 109.7 Impianti tecnologici**

Sono state inserite specifiche in merito all'inserimento dei impianti di condizionamento e simili.

**Art. 110.5 Fienili**

E' stata resa non prescrittiva la previsione di un unico vano cucina soggiorno a piano terra

**Art. 110.6 Annessi minori**

E' stato ammesso il cambio d'uso, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive.

**Art. 111 e seguenti Tutela del verde**

In attesa dell'elaborazione del Regolamento sulla gestione del verde all'interno del quale è intenzione dell'Amministrazione Comunale trasferire detta disciplina, sono state introdotte specifiche in merito all'individuazione degli alberi oggetti di tutela ed ai criteri per l'abbattimento e la sostituzione degli stessi.

**Art. 117 Distribuzione carburanti**

E' stata adeguata la disciplina al mutato quadro normativo di riferimento.

**Art. 126 Disciplina commercio**

È stata adeguata la disciplina al mutato quadro normativo di riferimento.

All'interno del centro storico è stata alzata da 400 mq a 600 mq il limite per la deroga ai parcheggi per le attività commerciali.

L'elenco completo delle modifiche apportate alle NTA del RU sono contenute nella tabella allegata alla presente relazione (allegato 1).

**3.5 QPSQ 2° RU**

Il quadro previsionale strategico quinquennale, redatto ai sensi del Regolamento regionale 3/R del 2007, definisce le quantità massime ammissibili nell'ambito delle trasformazioni per la destinazione residenziale e non.

### 3.6 Modifiche cartografiche RU

Gli elaborati grafici di progetto del secondo Regolamento Urbanistico sono costituiti da:

- 48 tavole "Usi del suolo e modalità di intervento", in scala 1.2000;
- 3 tavole "Usi del suolo e modalità di intervento", relative ai centri storici di Empoli (tav. 1.46), di Pontorme (tav. 1.47) e Monterappoli (tav. 1.48), in scala 1:1000;
- 2 tavole relative ai Vincoli, in scala 1:10.000, la 1.49 - A "Vincoli e tutele" e la 1.49 - B "Salvaguardie e ambiti di rispetto";
- Tav. 1.50 Carta del rischio archeologico, in scala 1:10.000
- Tav. 1.51 Mappa dell'accessibilità, in scala 1: 5.000
- Tav. 1.52 Aree con vincoli preordinati all'esproprio, in scala 1:10.000

Dal punto di vista cartografico l'aggiornamento delle tavole ha comportato alcune modifiche che vengono descritte di seguito per ogni gruppo di elaborati.

#### **Tavv. 1. n...45, "Usi del suolo e modalità di intervento", in scala 1.2000**

Le tavole relative agli "Usi del suolo e modalità di intervento", con la **Variante per l'informatizzazione e la pubblicazione sul Web del Regolamento Urbanistico** approvata il 28/11/2012 con DCC n. 90, sono state completamente informatizzate al fine di garantire coerenza con il sistema informativo regionale e permettere che gli elaborati potessero essere uno strumento di semplice consultazione interattiva sia per il Comune che per gli utenti esterni.

Pertanto le modifiche cartografiche sono state effettuate su questo nuovo supporto, che consentirà di avere gli elaborati del secondo RU, sempre aggiornati e facilmente consultabili.

#### **Le modifiche effettuate sono le seguenti:**

- Recepimento degli aggiornamenti effettuati sulla cartografia del Piano Strutturale, che è stato adeguato ai contenuti del nuovo PTCP della Provincia di Firenze;
- Allineamento dei perimetri di alcuni ambiti alla base cartografica aggiornata (Carta tecnica regionale 1998 – ultima disponibile)
- Aggiornamento relativo allo stato di attuazione delle infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico realizzati, passati dallo stato di progetto a quello esistente;
- Conferma o inserimento di previsioni di attrezzature, sulla base delle indicazioni fornite dal Settore Lavori pubblici;
- Inserimento di nuove sigle, corrispondenti a nuovi articoli normativi :
  - B0 (corrispondenti all'espansione residenziale fuori le mura dei primi anni del Novecento);
  - Br1 – ambiti di recupero (corrispondenti alle aree edificate dei PUA non inseriti nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del secondo RU);
  - Vc – aree a verde complementare (corrispondenti alle aree inedificate dei PUA non inseriti nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del secondo RU);
- Inserimento della sigla ERP, per indicare gli ambiti destinati alla realizzazione di edilizia

- residenziale pubblica;
- Eliminazione della sigla "Ba", perché non più presente nell'articolato delle nta del RU;
- Spostamento della perimetrazione relativa alle aree Boscate nella tavola 1.49 B " Vincoli e tutele";
- Ampliamento della destinazione D2 "ambiti della produzione promiscua" a tutto l'ambito produttivo della zona di Carraia;
- Modifiche relative alla ridefinizione dei PUA inseriti nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del secondo RU;
- Modifiche al tracciato di alcuni assi viari strategici, in particolare: Nuovo tracciato della 429, Asse viario area di Ponzano, Asse viario area di Serravalle, Viabilità zona ex Montevivo;
- Inserimento della viabilità di collegamento tra via Piovola e lo svincolo sulla FI PI LI Empoli est, del collegamento con Montelupo;
- Aggiornamento e implementazione del tematismo delle piste ciclabili, il cui tracciato dovrà essere definito in fase attuativa;
- Aggiornamento, implementazione e/o rettifica di alcune previsioni relative alle aree per Casse d'espansione, in recepimento degli esiti degli studi idrologici – idraulici svolti per il secondo RU;
- Modifiche dovute ad alcune richieste da parte di privati, che hanno utilizzato lo strumento della Mappa della Partecipazione, dove è stato possibile inserire segnalazioni e contributi, avendo come riferimento la cartografia e la foto aerea del territorio comunale, ma anche relative a richieste presentate dopo l'approvazione del Primo RU, nel periodo che va dal 2005 al 2012;
- Correzione di sporadici errori materiali sulla base di riscontri d'ufficio o di segnalazioni dei cittadini.

**Tav. 1. 46, centro storico di Empoli, scala 1:1000:**

Modifica delle seguenti destinazioni:

- da ambito A1 a ambito A2 per le aree che si affacciano su viabilità principali;
- da A1/A2 a A3 per gli edifici che si attestano sull'incrocio tra via del Giglio e via Ridolfi, e sull'incrocio tra via del Papa e via Ridolfi.

**Tav. 1.47 centro storico di Pontorme, scala 1:1000:**

Modifica delle seguenti destinazioni:

- da ambito A1 a ambito A2 per le aree che si affacciano su viabilità principali.

Le modifiche effettuate sono le seguenti:

- Recepimento degli aggiornamenti effettuati sulla cartografia del Piano Strutturale, che è stato adeguato ai contenuti del nuovo PTCP della Provincia di Firenze;
- Allineamento dei perimetri di alcuni ambiti alla base cartografica aggiornata (Carta tecnica regionale 1998 – ultima disponibile)
- Aggiornamento relativo allo stato di attuazione delle infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico realizzati, passati dallo stato di progetto a quello



- esistente;
- Conferma o inserimento di previsioni di attrezzature, sulla base delle indicazioni fornite dal Settore Lavori pubblici;
- Inserimento di nuove sigle, corrispondenti a nuovi articoli normativi :
- B0 (corrispondenti all'espansione residenziale fuori le mura dei primi anni del Novecento);
  - Br1 – ambiti di recupero (corrispondenti alle aree edificate dei PUA non inseriti nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del secondo RU);
  - Vc – aree a verde complementare (corrispondenti alle aree inedificate dei PUA non inseriti nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del secondo RU);
- Inserimento della sigla ERP, per indicare gli ambiti destinati alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- Eliminazione della sigla “Ba”, perché non più presente nell’articolato delle nta del RU;
- Spostamento della perimetrazione relativa alle aree Boscate nella tavola 1.49 B “ Vincoli e tutele”;
- Ampliamento della destinazione D2 “ambiti della produzione promiscua” a tutto l’ambito produttivo della zona di Carraia;
- Modifiche relative alla ridefinizione dei PUA inseriti nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del secondo RU;
- Modifiche al tracciato di alcuni assi viari strategici, in particolare: Nuovo tracciato della 429, Asse viario area di Ponzano, Asse viario area di Serravalle, Viabilità zona ex Montevivo;
- Inserimento della viabilità di collegamento tra via Piovola e lo svincolo sulla FI PI LI Empoli est, del collegamento con Montelupo;
- Aggiornamento e implementazione del tematismo delle piste ciclabili, il cui tracciato dovrà essere definito in fase attuativa;
- aggiornamento, implementazione e/o rettifica di alcune previsioni relative alle aree per Casse d’espansione, in recepimento degli esiti degli studi idrologici – idraulici svolti per il secondo RU;
- Modifiche dovute ad alcune richieste da parte di privati, che hanno utilizzato lo strumento della Mappa della Partecipazione, dove è stato possibile inserire segnalazioni e contributi, avendo come riferimento la cartografia e la foto aerea del territorio comunale, ma anche relative a richieste presentate dopo l’approvazione della Variante di manutenzione al RU, del 2010;
- Correzione di sporadici errori materiali sulla base di riscontri d’ufficio o di segnalazioni dei cittadini.

#### **Tav. 1. 46, centro storico di Empoli, scala 1:1000**

Modifica delle seguenti destinazioni:

- da ambito A1 a ambito A2 per le aree che si affacciano su viabilità principali; da A1/A2 a A3 per gli edifici che si attestano sull’incrocio tra via del Giglio e via Ridolfi, e sull’incrocio tra via del Papa e via Ridolfi.

**Tav. 1.47 centro storico di Pontorme, scala 1:1000**

Modifica delle seguenti destinazioni:

- da ambito A1 a ambito A2 per le aree che si affacciano su viabilità principali.

**Tavole relative ai Vincoli, in scala 1:10.000, la 1.49 - A "Vincoli e tutele" e la 1.49 - B "Salvaguardie e ambiti di rispetto"**

Tra i documenti che costituiscono il vigente Regolamento Urbanistico di Empoli è presente la "Carta dei vincoli legislativi e delle tutele territoriali" che rappresenta la georeferenziazione dei limiti dei vincoli e tutele di tipo paesaggistico, storico ambientale e testimoniale, presenti sul territorio comunale.

La tavola, pur avendo un mero valore ricognitivo, risulta utile per la gestione operativa del Regolamento urbanistico, consentendo un immediata verifica di vincoli, tutele e salvaguardie di vario livello giuridico amministrativo.

La tavola allegata al Regolamento urbanistico è stata, sin dalla data di adozione del primo RUC, implementata su supporto informatico tramite digitalizzazione vettoriale con tecnologia CAD ed utilizzando la base cartografica regionale aggiornata al 1998. La tavola risulta stampabile, in scala 1:10000, in un unico quadrante in formato A0.

L'ultimo aggiornamento della tavola risulta essere quello di adozione del primo Regolamento urbanistico (dicembre 2004)

In occasione della redazione del 2° Regolamento urbanistico, gli uffici hanno provveduto alla lustrazione degli strati informativi di detta tavola, nel contesto della verifica ed aggiornamento del quadro conoscitivo. Oltre a quelli già presenti nella attuale carta, è stato ritenuto necessario introdurre di nuovi, preso atto di un parziale cambiamento di alcuni elementi del quadro di riferimento delle tutele ed, in particolare dell'attuale revisione del PTCP.

Al fine di evitare la sovrapposizione di informazioni e al fine di consentirne una più facile lettura, è stato ritenuto conveniente, lo sdoppiamento della tavola originale in due tavole.

La suddivisione segue la logica del livello gerarchico dei "Vincoli e Tutele" e "Salvaguardie ed ambiti di rispetto".

La redazione delle due carte (su cartografia digitale C.T.R. in scala 1/10000) si è pertanto sviluppata partendo dalla selezione delle informazioni.

Le perimetrazioni riportate nella cartografia pubblicata, derivando dalla digitalizzazione di elaborazioni cartografiche provenienti da banche dati di altri enti sovraordinati, non hanno valore giuridico e non sono idonee a definire, pertanto, lo stato di fatto e di diritto delle singole aree. Per l'esatta individuazione delle aree tutelate occorre fare riferimento agli atti istitutivi e di legge ovvero, per tutele e salvaguardie ex lege determinate da distanze, si dovrà verificarne la cogenza tramite rilievo diretto in sito.

I dati riguardanti i beni soggetti a provvedimento di tutela presenti nel sistema non hanno valore di certificazione. Le informazioni relative ai provvedimenti di tutela devono essere reperiti presso la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana.

La banca dati non comprende di norma le aree e gli edifici vincolati ope legis, quali le chiese e gli

edifici pubblici, anche se di significativo interesse storico artistico.

Resta invariato il quadro normativo assunto come riferimento tecnico, operativo e gestionale del Regolamento urbanistico.

Di seguito sono puntualmente descritte le modifiche necessarie introdotte durante la redazione delle carte.

### Carta Vincoli e Tutele

STRATO LEGENDA	MODIFICHE RISPETTO ALL'ORIGINALE
<b>AREE E ZONE VINCOLATE AI SENSI DEL D. LGS. 42/2004, PARTE III</b>	
Corsi d'acqua vincolati	Aggiornate in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC - coerente con PTCP adottato
Fascia di rispetto ai corsi d'acqua vincolati	
Superfici boscate	
Superfici vegetazione riparia	
Aree percorse da incendi	Derivante dal quadro nuovo quadro conoscitivo e ricognitivo del 2° RUC
<b>BENI CULTURALI</b>	
Individuazione edifici ed aree vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004, parte II	Aggiornate in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC
Rischio archeologico	Derivante dal quadro nuovo quadro conoscitivo e ricognitivo del 2° RUC
<b>VINCOLI PER LA SICUREZZA E LA DIFESA DEL SUOLO</b>	
Vincolo idrogeologico r.d. 3267/1923	Solo adattamento a nuova base cartografica

### Carta Salvaguardie ed ambiti di rispetto

STRATO LEGENDA	MODIFICHE RISPETTO ALL'ORIGINALE
<b>SALVAGUARDIE AMBIENTALI</b>	
Area naturale protetta di interesse locale (Zona e sottozona)	Derivante dal quadro nuovo quadro conoscitivo e ricognitivo del 2° RUC
Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale	Aggiornate in base allo strato informativo relativo del PTCP adottato
Invasi d'acqua	Derivante dal quadro nuovo quadro conoscitivo e ricognitivo del 2° RUC
<b>AREE IDONEE ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI ENERGIA RINNOVABILE</b>	
Aree D.O.P. (D.O.C. e D.O.C.G.) e aree I.G.P.	Strato informativo delle "Aree non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra"

	di individuazione Regionale (L.R. 11/2011)
Aree agricole di particolare pregio paesaggistico	
Zone all'interno di coni visivi e panoramici	
AREE E FASCE DI RISPETTO	
Centri abitati	Aggiornati in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC
Centri storici	Aggiornati in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC
Zona di rispetto relativa a Pozzi e sorgenti di approvvigionamento idropotabile (D.Lgs. 152/2006 – PARTE III art. 94)	Aggiornata in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC
Fascia di rispetto alle attrezzature cimiteriali (R.D. 1265/1934 art. 338)	Aggiornate in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC
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 di trasformazione 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)	Aggiornate in base al quadro conoscitivo e ricognitivo allegati al 2° RUC
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 telecomunicazione esistenti	
Impianti RadioBase, di previsione	

### Tav. 1.50 Carta del rischio archeologico, in scala 1:10.000

Si tratta di una nuova tavola inserita tra gli elaborati grafici di progetto del secondo Regolamento Urbanistico

**Tav. 1.51 Mappa dell'accessibilità, in scala 1: 5.000**

Per questo elaborato è stato predisposto l'aggiornamento sulla base delle ultime disposizioni normative in materia.

**Tav. 1.52 Aree con vincoli di interesse pubblico, in scala 1:10.000**

Si tratta di una nuova tavola inserita tra gli elaborati grafici di progetto del secondo Regolamento Urbanistico, dove sono riportate le aree interessate da vincoli di interesse pubblico.

All'aggiornamento cartografico degli elaborati del Regolamento Urbanistico, sopradescritto, si accompagna la completa rielaborazione degli elaborati relativi alla fattibilità, di seguito elencati, derivante dalle sopravvenute disposizioni statali e regionali in materia in materia geologica, idraulica e sismica:

Relazione geologica di fattibilità

Tav. 2.1 Carta della fattibilità

1: 10.000

Allegati Schede fattibilità opere pubbliche

Per le aree di trasformazione le condizioni di fattibilità sono state riportate direttamente nelle Schede Norma.

#### 4. CONTRIBUTI

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.

La revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico e la correlata variante al Piano Strutturale sono state oggetto di un unico percorso partecipativo nel quale sono stati proposti i temi relativi all'aggiornamento dei due strumenti urbanistici;

Il processo di partecipazione si è svolto con il coinvolgimento dei cittadini attraverso lo strumento dell'assemblea pubblica e la possibilità di fornire contributi oltre che con le consuete modalità di presentazione delle richieste, in forma cartacea o inviando una e-mail a [ruc2@comune.empoli.fi.it](mailto:ruc2@comune.empoli.fi.it), utilizzando strumenti innovativi come la Mappa dei Contributi, dove è stato possibile inserire le proprie segnalazioni avendo come riferimento la cartografia e la foto aerea del territorio comunale e dove tutte le istanze, sono state rese visibili da tutti, nell'ottica della massima trasparenza.

A tale scopo è stata istituita una apposita sezione sul sito Web del comune cui accedere per consultare gli atti dell'amministrazione relativi all'iter di formazione del nuovo strumento urbanistico;

Su tale sito è stato anche pubblicato tutto il materiale utilizzato per le presentazioni alla Commissione Ambiente e territorio, la cui sedute sono state aperte alla partecipazione di tutti i cittadini.

durante il percorso partecipativo l'Amministrazione Comunale ha praticato forme di consultazione e di ascolto attivo della popolazione, delle associazioni e delle organizzazioni sociali e dei singoli cittadini.

Ciascuna istanza pervenuta dai cittadini, sono state oggetto di registrazione e di valutazione nell'ambito della redazione del secondo Regolamento Urbanistico.

Molti contributi, riguardanti aspetti di carattere generale o collettivo hanno trovato risposta nel secondo Regolamento Urbanistico, come ad esempio:

- realizzazione di piccole strutture a servizio di laghi per la pesca amatoriale o sportiva;
- realizzazione maneggi e pensioni per gatti;
- maggiore flessibilità negli interventi e nei cambi d'uso nel centro storico;
- frazionamento unità residenziali esistenti;
- accessori agricoltura amatoriale
- previsione allargamento via di Pratignone;
- ampliamento sottopasso ferroviario.

**ALLEGATO 1  
DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE ALLE NTA DEL RU**

1° RU	2° RU			
	PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI			
Titolo I	TITOLO I CARATTERI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO			
1	Art. 1	Finalità e contenuti ed ambito d'applicazione	modifica non rilevante	aggiornati riferimenti normativi (L.R. 1/05). Specificato rapporto Regolamento Urbanistico con altri regolamenti comunali
2	Art. 2	Elaborati costitutivi	modifica non rilevante	aggiornato elenco elaborati
3	Art. 3	Efficacia	modifica non rilevante	riallineato contenuti articolo con nuova disciplina regionale (L.R. 1/05)
4	Art. 4	Salvaguardie e norme transitorie	MODIFICA RILEVANTE	definizione delle misure di salvaguardia
5	Art. 5	Poteri di deroga	modifica non rilevante	aggiornati riferimenti normativi (L.R. 1/05)
\	Art. 5 bis	Beni sottoposti a vincolo espropriativo	modifica non rilevante	inserito articolo relativo alle aree sottoposte a vincolo espropriativo
\	TITOLO I bis VALUTAZIONI			
\	Art. 5 ter	Attività di valutazione	modifica non rilevante	inserito nuovo testo sulla base valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale
\	Art. 5 quater	Monitoraggio	modifica non rilevante	inserito nuovo testo sulla base valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale
Titolo II	TITOLO II PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI			
6	Art. 6	Disposizioni generali	modifica non rilevante	modifiche formali testo
7	Art. 7	Elementi e parametri urbanistici	non modificato	\
7.1	Art. 7.1	Superficie territoriale (St)	modifica non rilevante	Modifica formale testo
7.2	Art. 7.2	Superficie per spazi pubblici (Ssp)	non modificato	\
7.3	Art. 7.3	Superficie per opere di urbanizzazione primaria	modifica non rilevante	aggiornati riferimenti normativi (D.P.R. 380/01)

		(Sup)		
7.4	Art. 7.4	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)	modifica non rilevante	aggiornati riferimenti normativi (D.P.R. 380/01)
7.5	Art. 7.5	Superficie fondiaria (Sf)	non modificato	\
7.6	Art. 7.6	Superficie coperta (Sc)	modifica non rilevante	inserite specificazioni in merito alla definizione di Sc. Eliminata il caso "in assenza di indice" per scarsa e controversa applicazione
7.7	Art. 7.7	Indice di fabbricabilità territoriale (It)	non modificato	\
7.8	Art. 7.8	Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	non modificato	\
7.9	Art. 7.9	Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	non modificato	\
7.10	Art. 7.10	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	non modificato	\
7.11	Art. 7.11	Rapporto di copertura fondiario (Rc)	MODIFICA RILEVANTE	inserita possibilità di superamento del rapporto di copertura massimo del 35% per il reperimento dei parcheggi privati. Estesa possibilità anche a volumi tecnici.
7.12	Art. 7.12	Indice di riequilibrio ecologico (Re)	non modificato	\
7.13	Art. 7.13	Superficie permeabile di pertinenza di un edificio (Sp)	modifica non rilevante	aggiornamento riferimenti normativi (D.P.G.R. n. 2/R del 9 febbraio 2007)
7.14	Art. 7.14	Superficie minima d'intervento (Smi)	non modificato	\
8	Art. 8	Elementi ed indici edilizi	non modificato	\
8.1	Art. 8.1	Piano di un edificio	non modificato	\
8.2	Art. 8.2	Piano fuori terra	modifica non rilevante	semplificazione modalità verifica piano terra



8.3	Art. 8.3	Piano interrato	modifica non rilevante	semplificazione modalità verifica piano interrato
8.4	Art. 8.4	Piano seminterrato	non modificato	\
8.5	Art. 8.5	Piano terra	non modificato	\
8.5.1	Art. 8.5.1	Piano pilotis	MODIFICA RILEVANTE	norma rivista in riferimento alla nuova disciplina sul rischio idraulico
8.6	Art. 8.6	Piano rialzato	non modificato	\
8.7	Art. 8.7	Piano ammezzato e soppalchi	non modificato	\
8.8	Art. 8.8	Piano sottotetto	modifica non rilevante	modifiche formali testo
8.9	\	Piano sottotetto utilizzabile	soppresso	I casi in cui il sottotetto non costituisce SUL è stato soppresso nel presente articolo e spostato nell'art. 8.15
8.10	Art. 8.10	Altezza netta del piano	modifica non rilevante	Inserita specifica in merito alle modalità di calcolo
8.11	Art. 8.11	Altezza lorda del piano	MODIFICA RILEVANTE	inserito il riferimento all'art. 11 della L. 115/2008 in merito all'esclusione dal calcolo dell'altezza lorda dello spessore necessario per il risparmio energetico
8.12	Art. 8.12	Superficie totale lorda (Sl)	non modificato	\
8.13	Art. 8.13	Superficie utile lorda (Sul)	modifica non rilevante	modifiche formali testo
8.14	Art. 8.14	Superficie utile netta (Su)	non modificato	\
8.15	Art. 8.15	Superficie accessoria	MODIFICA RILEVANTE	riscritte la lettera relativa all'esclusione dalla SUL dei manufatti edilizi e porzioni di essi legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, con altezza interna inferiore o uguale a 2,40 m Inserita specifica in merito ai maggiori spessori finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche.
8.16	Art. 8.16	Superficie di vendita	non modificato	\
8.17	Art. 8.17	Sagoma geometrica	modifica non rilevante	Inserita nuova formulazione sagoma geometrica

8.18	Art. 8.18	Sagoma urbanistica	non modificato	\
8.19	Art. 8.19	Volume utile lordo di un edificio	modifica non rilevante	limitato il campo di applicazione al calcolo degli oneri concessori e delle verifiche previste dal RU; soppresso il riferimento al campo di applicazione in quanto, come tutti i parametri definiti dal RU, il VUL definito si applica sia ai nuovi edifici che agli interventi sul patrimonio edilizio esistente
8.20	Art. 8.20	Volumi tecnici	modifica non rilevante	; eliminate le limitazioni in merito alle modifiche ai volumi tecnici Inserite specifiche in merito alle vasche di raccolta a cqua piovana e raccordo con art. 7.11
8.21	Art. 8.21	Altezza dei fabbricati (H)	non modificato	Inserita specifica in merito ai maggiori spessori finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche e raccordo con art. 7.11
9	Art. 9	Distanze e allineamenti obbligati e fasce di rispetto	Non modificato	\
9.1	Art. 9.1	Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona	modifica non rilevante	eliminata ripetizione in merito alla distanza dai confini dei balconi; richiesta la trascrizione per le scritture private di cui al comma 2.
9.2	Art. 9.2	Distanza minima dei fabbricati dalle strade e dalle ferrovie	modifica non rilevante	semplificato il testo richiamando il D.M. 1444\68 senza riportarne il testo Inserito comma su edifici prospettanti aree pubbliche
9.3	Art. 9.3	Distanza minima tra i fabbricati	MODIFICA RILEVANTE	inserita specificazioni in merito al calcolo della distanza tra fabbricati; semplificato il testo richiamando il D.M. 1444\68 senza riportarne il testo;
\	Art. 9.3 bis	Salvaguardia e valorizzazione e di aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica	NUOVO ARTICOLO	inserita normativa di salvaguardia in merito alle aree soggette a rischio archeologico
9.4	Art.	Ambiti di	modifica non	aggiornato il riferimento normativo (art. 338

	9.4	rispetto dei cimiteri	rilevante	T.U.L.S.); inserita specifica in merito alle serre stagionali
9.5	Art. 9.5	Distanze dai corsi d'acqua	modifica non rilevante	Precisazione campo applicazione
9.6	Art. 9.6	Distanze dagli elettrodotti	modifica non rilevante	Precisazione campo applicazione
9.7	Art. 9.7	Distanze dalle condotte di liquidi e di sostanze gassose	modifica non rilevante	Precisazione campo applicazione
10	Art. 10	Elementi primari di riferimento	non modificato	\
\	Art. 10.0	Organismo Edilizio	NUOVO ARTICOLO	inserita definizione di organismo edilizio Inserita precisazione campo di applicazione
10.1	Art. 10.1	Unità immobiliare	non modificato	\
10.2	Art. 10.2	Manufatto edilizio	non modificato	\
10.2.1	Art. 10.2.1	Volumetrie secondarie	non modificato	\
10.2.2	Art. 10.2.2	Volumetrie principali	non modificato	\
10.3	Art. 10.3	Edificio	non modificato	\
10.4	Art. 10.4	Lotto edificabile	non modificato	\
10.5	Art. 10.5	Lotto edificato	non modificato	\
10.6	Art. 10.6	Allineamento	non modificato	\
10.7	Art. 10.7	Isolato	non modificato	\
10.8	Art. 10.8	Confine stradale	non modificato	\
10.9	Art. 10.9	Accesso carrabile	non modificato	\
10.10	Art. 10.10	Parcheggio di pertinenza	non modificato	\
10.11	Art. 10.11	Parcheggio di relazione	non modificato	\
10.12	Art. 10.12	Parcheggio di scambio	non modificato	\

11	Art. 11	Elementi architettonici e di arredo	non modificato	\
11.1	Art. 11.1	Loggia	non modificato	\
11.2	Art. 11.2	Loggiato	non modificato	\
11.3	Art. 11.3	Porticato	non modificato	\
11.4	Art. 11.4	Balcone	modifica non rilevante	Precisazione campo applicazione
11.5	Art. 11.5	Ballatoio	non modificato	\
11.6	Art. 11.6	Terrazza	non modificato	\
11.7	Art. 11.7	Gazebo	MODIFICA RILEVANTE	inserita possibilità di chiusura dei gazebo a servizio di pubblici esercizi senza necessità atto obbligo
11.8	Art. 11.8	Pergolato	modifica non rilevante	Estesa possibilità realizzazione anche a non residenziale
11.9	Art. 11.9	Pensilina	non modificato	\
11.10	Art. 11.10	Tettoia aggettante	non modificato	\
11.10.b is	Art. 11.10. bis	Tettoia isolata	non modificato	\
11.11	Art. 11.11	Recinzioni	modifica non rilevante	Modifica formale testo
11.12	Art. 11.12	Scala esterna	modifica non rilevante	specificati i casi in cui costituiscono SUL e superficie coperta Inserita possibilità realizzazione scale esterne tipo industriale a servizio unità immobiliari
11.13	Art. 11.13	Scala di sicurezza	non modificato	\
11.14	Art. 11.14	Vasca	non modificato	\
11.15	Art. 11.15	Piscina	non modificato	\
11.16	Art. 11.16	Piscine stagionali	non modificato	\
11.17	Art. 11.17	Arredi da giardino	modifica non	Inserito specifico riferimento a Codice Civile per

			rilevante	distanze e stillicidio
11.18	Art. 11.18	Campi da tennis	modifica non rilevante	eliminata prescrizione relativa all'illuminazione notturna
\	11.19	Abbaini	modifica non rilevante	Inserito articolo su abbaini
12	Art. 12	Vincoli sulla superficie fondiaria	modifica non rilevante	aggiornamento riferimenti normativi (L.R. 1/05)
13	Art. 13	Utilizzazione degli indici fondiari	non modificato	\
14	Art. 14	Dotazioni di spazi pubblici nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	non modificato	\
15	Art. 15	Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi	MODIFICA RILEVANTE	inserite prescrizioni in merito al numero di posti auto per unità immobiliari residenziali; inserita specificazione in merito al calcolo dei 200 m per il reperimento dei posti auto; inserita possibilità di monetizzazione per frazionamenti e cambi uso
16	Art. 16	Dotazioni di parcheggi in relazione alle utilizzazioni	modifica non rilevante	Eliminazione riferimento ad attrezzature cimiteriali (già disciplinato all'art. 87) e inserita specifica in merito attività commerciali
PARTE SECONDA ATTUAZIONE				
Titolo I TITOLO I TIPI DI INTERVENTO				
Capo I CAPO I DISPOSIZIONI IN MERITO ALLE CATEGORIE DI INTERVENTO				
17	Art. 17	Categorie di intervento	MODIFICA RILEVANTE	inserito divieto trasferimento SUL dai piani interrati e dai seminterrati ai piani fuori terra
18	Art. 18	Definizioni delle categorie	modifica non rilevante	aggiornamento riferimenti normativi (D.P.R. 380/01, L.R. 1/05)
18.1	Art. 18.1	Disposizioni in merito agli interventi di Manutenzione ordinaria (MO)	modifica non rilevante	inserite specifiche in merito agli interventi di MO
18.2	Art. 18.2	Disposizioni in merito agli interventi di Manutenzione straordinaria (MS)	modifica non rilevante	inserite specifiche in merito agli interventi di MS
18.3	Art. 18.3	Disposizioni in	modifica non	inserite specifiche in merito agli interventi di RC

	18.3	merito agli interventi di Restauro e risanamento conservativo (RC)	rilevante	Inserita possibilità realizzazione scale interne removibili in ambienti privi di pregio architettonico
18.3.1	\	Restauro conservativo grado 1 (RC1)	soppresso	le prescrizioni sono state spostate nel Capo II dedicato alla tutela degli edifici di valore
18.3.2	\	Restauro conservativo grado 2 (RC2)	soppresso	le prescrizioni sono state spostate nel Capo II dedicato alla tutela degli edifici di valore
18.4	Art. 18.4	Disposizioni in merito agli interventi di Ristrutturazione e edilizia (RE)	MODIFICA RILEVANTE	inserite specifiche in merito agli interventi di demolizione con fedele ricostruzione, di demolizione parziale, di addizione funzionale, di realizzazione cordolo perimetrali Raccordato testo con art. 8.15
18.4.1	\	Ristrutturazione e edilizia grado 1 (RE1)	soppresso	le prescrizioni sono state spostate nel Capo II dedicato alla tutela degli edifici di valore
18.4.2	\	Ristrutturazione e edilizia grado 2 (RE2)	soppresso	le prescrizioni sono state spostate nel Capo II dedicato alla tutela degli edifici di valore
18.4.3	\	Ristrutturazione e edilizia grado 3 (RE3)	soppresso	le prescrizioni sono state spostate nel Capo II dedicato alla tutela degli edifici di valore
\	Art. 18.4 bis	Interventi pertinenziali	NUOVO ARTICOLO	inserite specifiche in merito alla realizzazione di manufatti edilizi, parcheggi pertinenziali, demolizioni di volumetrie secondarie Raccordato testo con art. 8.15
\	Art. 18.4 ter	Norme per il recupero dei sottotetti	NUOVO ARTICOLO	inserite specifiche in merito al recupero a fini abitativi dei sottotetti
18.5	Art. 18.5	Sostituzione edilizia (SE)	modifica non rilevante	modifiche formali testo Inserita specifica in merito alla sostituzione di manufatti costituiti interamente da S accessoria
18.15.bis	\	Nuova costruzione (NC)	soppresso	non si introducono specifiche rispetto alla definizione di nuova edificazione contenuta nella L.R. 1/05
18.6	\	Ampliamenti (A)	soppresso	intervento ricompreso nella definizione di nuova edificazione, addizione volumetrica o addizione funzionale in relazione alle dimensioni dell'intervento
18.7	\	Sopraelevazioni (S)	soppresso	intervento ricompreso nella definizione di nuova edificazione, addizione volumetrica o addizione funzionale in relazione alle dimensioni

				dell'intervento
18.8	\	Ristrutturazioni e urbanistica	soppresso	non si introducono specifiche rispetto alla definizione di nuova edificazione contenuta nella L.R. 1/05
18.9	Art. 18.9	Sistemazioni esterne (SSEE)	non modificato	\
Capo II	CAPO II PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER INTERVENTI SU EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE			
\	Art. 18.10	Gradi di protezione	NUOVO ARTICOLO	individua gli immobili soggetti alle prescrizioni del Capo II
\	Art. 18.10.1	Grado di intervento RC1	MODIFICA RILEVANTE	contenuti dell'art. 18.3.1 integrati con specifica relativa ai frazionamenti
\	Art. 18.10.2	Grado di intervento RC2	modifica non rilevante	contenuti dell'art. 18.3.2 Inserita possibilità realizzazione scale interne removibili in mabineti privi di pregio architettonico
\	Art. 18.10.3	Grado di intervento RE1	MODIFICA RILEVANTE	contenuti dell'art. 18.4.1 integrati con specifiche in merito alla modifica delle quote d'imposta degli orizzontamenti ed alla necessità di non modificare l'assetto tipologico distributivo dell'edificio
\	Art. 18.10.4	Grado di intervento RE2	MODIFICA RILEVANTE	contenuti dell'art. 18.4.2 integrati con specifica relativa alla realizzazione di cordoli Inserita possibilità realizzazione balconi su fronti secondari privi di valore
\	Art. 18.10.5	Grado di intervento RE3	modifica non rilevante	contenuti dell'art. 18.4.3 adeguati alla nuova normativa regionale (L.R. 1/05)
Titolo II	TITOLO II MODI DI INTERVENTO			
19	Art. 19	Strumenti di attuazione	MODIFICA RILEVANTE	inserito il Progetto Unitario Convenzionato
20	Art. 20	Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)	modifica non rilevante	aggiornati riferimenti normativi (L.R. 1/05)
\	Art. 20 bis	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)	\	Sostituisce l'art. 21 bis.
21	Art. 21	Ambiti soggetti obbligatoriamente a Piani Urbanistici	non modificato	Inserita specifica in merito agli interventi di bonifica

		Attuativi		
				Eliminato
22	Art. 22	Intervento edilizio diretto (IED)	non modificato	Riscrittura articolo a seguito introduzione disciplina PUC
23	Art. 23	Elaborati costitutivi dei Piani Attuativi	non modificato	\
24	Art. 24	Destinazione d'uso	modifica non rilevante	aggiornati riferimenti normativi (L.R. 1/05); modifiche formali testo Inserita specifica in merito alle attrezzature ed ai servizi pubblici e di uso pubblico
25	Art. 25	Destinazione d'uso in atto	MODIFICA RILEVANTE	inserita disciplina interventi ammessi su immobili con destinazione non compatibile Inserita specifica in merito agli interventi di adeguamento richiesti dall'ordinamento per il mantenimento dell'attività esistente
PARTE TERZA PREVISIONI				
Titolo I	TITOLO I DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALL'INTEGRITA' FISICA DELLE RISORSE DEL TERRITORIO			
Capo I	CAPO I FATTIBILITA' GEOLOGICO - IDRAULICA DELLE AZIONI DI PIANO			
26	\	Classi di Pericolosità geologica	soppresso	al fine di evitare una duplicazione dei testi le disposizioni del presente Capo, opportunamente aggiornate ai nuovi riferimenti normativi, sono state spostate nella Relazione Geologica di Fattibilità
27	\	Classi di fattibilità	soppresso	al fine di evitare una duplicazione dei testi le disposizioni del presente Capo, opportunamente aggiornate ai nuovi riferimenti normativi, sono state spostate nella Relazione Geologica di Fattibilità
28	\	Fattibilità per aree omogenee sotto il profilo geologico tecnico	soppresso	al fine di evitare una duplicazione dei testi le disposizioni del presente Capo, opportunamente aggiornate ai nuovi riferimenti normativi, sono state spostate nella Relazione Geologica di Fattibilità
29	\	Matrici di fattibilità	soppresso	al fine di evitare una duplicazione dei testi le disposizioni del presente Capo, opportunamente aggiornate ai nuovi riferimenti normativi, sono state spostate nella Relazione Geologica di Fattibilità
30	\	Ambiti di	soppresso	al fine di evitare una duplicazione dei testi le



		salvaguardia idraulica		disposizioni del presente Capo, opportunamente aggiornate ai nuovi riferimenti normativi, sono state spostate nella Relazione Geologica di Fattibilità
31	\	Classi di Pericolosità idraulica	soppresso	al fine di evitare una duplicazione dei testi le disposizioni del presente Capo, opportunamente aggiornate ai nuovi riferimenti normativi, sono state spostate nella Relazione Geologica di Fattibilità
32	\	Fattibilità per aree omogenee sotto il profilo idraulico	soppresso	al fine di evitare una duplicazione dei testi le disposizioni del presente Capo, opportunamente aggiornate ai nuovi riferimenti normativi, sono state spostate nella Relazione Geologica di Fattibilità
\	Art. 25 bis	Disposizioni generali	NUOVO ARTICOLO	inserito articolo di carattere generale
Capo II	CAPO II REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE			
33	\	Disposizioni generali	soppresso	\
34	\	Art. 34 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni disciplinate da Piani Urbanistici Attuativi e applicazione di misure di mitigazione	soppresso	il contenuto, aggiornato a seguito delle valutazioni contenute nel rapporto ambientale, è stato spostato nell'art. 5 ter
35	35	Regole per la tutela dell'aria	MODIFICA RILEVANTE	articolo aggiornato a seguito delle valutazioni contenute nel rapporto ambientale
36	36	Regole per l'inquinamento acustico	MODIFICA RILEVANTE	articolo aggiornato a seguito delle valutazioni contenute nel rapporto ambientale
37	37	Regole per la tutela dell'acqua	MODIFICA RILEVANTE	articolo aggiornato a seguito delle valutazioni contenute nel rapporto ambientale
38	\	Regole per il collettamento reflui e depurazione	soppresso	il contenuto, aggiornato a seguito delle valutazioni contenute nel rapporto ambientale, è stato spostato nell'art. 37
39	39	Regole per il	MODIFICA	articolo aggiornato a seguito delle valutazioni

		risparmio energetico: efficienza energetica	RILEVANTE	contenute nel rapporto ambientale Inserite specifiche in merito alla realizzazione degli interventi
\	39 bis	Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi	NUOVO ARTICOLO	NUOVO ARTICOLO redatto sulla base delle valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale Riallineato contenuto alla disciplina vigente sovraordinata
40	40	Raccolta Regole per la gestione dei rifiuti	MODIFICA RILEVANTE	articolo aggiornato a seguito delle valutazioni contenute nel rapporto ambientale
41	41	Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico	MODIFICA RILEVANTE	articolo aggiornato a seguito delle valutazioni contenute nel rapporto ambientale Inserito specifico riferimento alla telefonia mobile
42	\	Tutela e riqualificazione ambientale delle abitazioni e del paesaggio rurale	soppresso	\
\	41 bis	Regole per la tutela dall'inquinamento luminoso	NUOVO ARTICOLO	NUOVO ARTICOLO redatto sulla base delle valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale
\	41 ter	Regole per la tutela del suolo e del sottosuolo	NUOVO ARTICOLO	NUOVO ARTICOLO redatto sulla base delle valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale
<b>Titolo II</b>	<b>TITOLO II DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI</b>			
43	43	Divisione del territorio comunale	MODIFICA RILEVANTE	inserite specifiche in merito al piano delle funzioni Aggiornato l'elenco dalle zone in cui è suddiviso il territorio comunale
<b>CAPO I AMBITI DELLA CONSERVAZIONE E DEL RESTAURO</b>				
44	44	Disposizioni generali	non modificato	\
45	45	Classificazioni	modifica non	aggiornati riferimenti normativi (D.Lgs. 42/2004,

		e del tessuto edificato compreso negli ambiti della conservazione e del restauro	rilevante	L.R. 1/05)
46	46	Modalità d'intervento	modifica non rilevante	aggiornamento riferimenti normativi (D.Lgs. 42/2004, L.R. 1/05); modifiche formali testo Inserito riferimento all'esame della Soprintendenza per gli edifici vincolati
47	47	Tipologie	modifica non rilevante	inserita specifica in merito agli interventi sugli edifici di valore
48	48	Ambiti soggetti obbligatoriamente a Piano di Recupero	modifica non rilevante	modifica formale testo; inserita precisazione su procedura per l'individuazione di ulteriori comparti soggetti a piano di recupero
49	49	Prescrizioni per la formazione dei Piani di Recupero	MODIFICA RILEVANTE	inserita specifica in merito ai parametri di riferimento (SUL al posto del VUL) e alla monetizzazione
50	50	Utilizzazioni	modifica non rilevante	modifica formale testo;
51	51	Ambiti a destinazione d'uso definita	MODIFICA RILEVANTE	inserite specifiche in merito al taglio degli alloggi (taglio medio 50 mq di Su); inserita specifica in merito alla destinazione turistica ricettiva; eliminata prescrizione in merito alla percentuale minima di residenza
52	52	Mutamento di destinazione d'uso	modifica non rilevante	aggiornati riferimenti normativi (SCIA al posto della DIA)
<b>CAPO II AMBITI URBANI SUSCETTIBILI DI COMPLETAMENTO</b>				
53	53	Disposizioni generali	non modificato	\
54	54	Modalità d'intervento	MODIFICA RILEVANTE	s Riscrittura articolo a seguito introduzione disciplina PUC
55	55	Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico	MODIFICA RILEVANTE	eliminate le limitazioni delle destinazioni commerciali e direzionali; inserita disposizione in merito al taglio medio degli alloggi; inserita disciplina in merito alla sottozona B0 Riscrittura articolo a seguito introduzione

		insediativo		disciplina PUC. Inserito specifico riferimento al dimensionamento. Inserito specifico riferimento all'art. 56 per gli immobili ricadenti all'interno di PUA attuati
55 bis	Art 55 bis	Ambiti di rilocalizzazione degli edifici interessati dalla realizzazione di infrastrutture, zone (Brv)	modifica non rilevante	modifica formale testo;
56	Art. 56	Ambiti urbani discendenti da Piani Urbanistici Attuativi attuati	MODIFICA RILEVANTE	specificati gli interventi ammessi negli ambiti derivanti da Piani Urbanistici Attuativi attuati Riallineamento dei contenuti con l'art. 55
57	Art. 57	Mutamento di destinazione d'uso	modifica non rilevante	aggiornati riferimenti normativi (SCIA al posto della DIA)
capo III	CAPO III AMBITI DI TRASFORMAZIONE			
58	Art. 58	Disposizioni generali	modifica non rilevante	Modifica non rilevante
59	Art. 59	Modalità d'intervento	modifica non rilevante	Inserita specifica in merito alla SUL
60	Art. 60	Ambiti di espansione	non modificato	\
61	Art. 61	Ambiti di trasformazione e con PUA vigenti o attuati (Ca)	modifica non rilevante	modifica formale testo;
62	Art. 62	Ambiti di recupero	MODIFICA RILEVANTE	modifica formale testo; inserita disciplina degli ambiti Br1 (ambiti edificati individuati come PUA nel 1° RU non confermati)
63	Art. 63	Prescrizioni per la formazione dei Piani di	MODIFICA RILEVANTE	inserita specifica in merito ai parametri di riferimento (SUL al posto del VUL)

		recupero e dei piani non disciplinati da scheda norma		
capo IV	CAPO IV AMBITI URBANI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA			
64	Art. 64	Disposizioni generali	modifica non rilevante	aggiornati riferimenti normativi (SCIA al posto della DIA)
65	Art. 65	Ambiti della produzione compatta (D1)	MODIFICA RILEVANTE	Inserita possibilità realizzazione alloggio custode.
65.1	Art. 65.1	Zone di espansione da attuare (D1/E)	non modificato	\
65.2	Art. 65.2	Zone di espansione in corso di attuazione (D1/A)	modifica non rilevante	modifica formale testo;
65.3	Art. 65.3	Zone di completamento (D1/C)	modifica non rilevante	modifica formale testo; eliminato riferimento a lotto minimo
65.4	Art. 65.4	Zona di recupero (D1/R)	non modificato	\
65.5	Art. 65.5	Zone di completamento per impianti produttivi singoli (D1/S)	modifica non rilevante	modifica formale testo;
66	Art. 66	Ambiti della produzione promiscua	MODIFICA RILEVANTE	consentita la destinazione direzionale Inserita sottozona D2S
66.1	Art. 66.1	Zone di espansione attuate (D2/A)	modifica non rilevante	Modifica non rilevante
66.2	Art. 66.2	Zone di completamento (D2/C)	modifica non rilevante	modifica formale testo; eliminato riferimento a lotto minimo
\	Art. 66.3	INSERIRE D2/R	NUOVO ARTICOLO	inserita disciplina zone recupero
\	Art. 66.4	INSERIRE D2/S	NUOVO ARTICOLO	Inserita disciplina zone completamento impianti singoli

67	Art. 67	Ambiti della produzione specializzata	non modificato	\
67.1	Art. 67.1	Zona per rottamazione e recupero (D3/RR)	modifica non rilevante	modifica formale testo; Inserita possibilità realizzazione alloggio custode. Modificato parametro Rc
67.2	Art. 67.2	Zona per il recupero di rifiuti solidi non pericolosi (D3/RC)	modifica non rilevante	modifica formale testo; Inserita possibilità realizzazione alloggio custode.
67.3	Art. 67.3	Zone per attività estrattive (D3/AE)	modifica non rilevante	modifica formale testo;
67.4	Art. 67.4	Zone per industria alimentare D3/AL	modifica non rilevante	modifica formale testo; Inserita possibilità realizzazione alloggio custode.
67.5	Art. 67.5	Zone di servizio alle attività produttive D3/D	modifica non rilevante	modifica formale testo; Inserita destinazione ricettiva
68	Art. 68	Ambiti del commercio	non modificato	\
69	Art. 69	Ambiti della grande distribuzione	MODIFICA RILEVANTE	inserita sottozona espansione in corso attuazione
69.1	Art. 69.1	Zona di Espansione D4/E	non modificato	\
69.2	Art. 69.2	Zona di Recupero D4/R	non modificato	\
69.3	Art. 69.3	Zona di completamento D4/C	modifica non rilevante	modifica formale testo;
\	Art. 69.4	Zona di espansione in corso di attuazione D4/A	NUOVO ARTICOLO	inserita disciplina zona di espansione in corso di attuazione
70	Art. 70	Ambiti della media	non modificato	\

		distribuzione D5		
71	Art. 71	Ambito del parco tecnologico D6	non modificato	\
71.1	Art. 71.1	Zona di Espansione D6/E	non modificato	\
71.2	Art. 71.2	Zona di completamento D6/C	modifica non rilevante	modifica formale testo;
CAPO V AMBITI DEL TERRITORIO APERTO				
72	Art. 72	Disposizioni generali	non modificato	\
73	Art. 73	Modalità d'intervento	MODIFICA RILEVANTE	incrementato a 600 mq il caso in cui il PMAA assume valore di PUA (sia nel caso di trasferimenti che di nuovi edifici) Inserita soglia 150 mq per nuove abitazioni rurali
74	Art. 74	Programma di miglioramento agricolo ambientale	modifica non rilevante	aggiornati riferimenti normativi
75	Art. 75	Categorie d'intervento	non modificato	\
75.1	Art. 75.1	Nuovi edifici rurali ad uso abitativo	modifica non rilevante	modifica formale testo; inserita specifica in merito alla superficie accessoria
75.2	Art. 75.2	Nuovi annessi agricoli	non modificato	\
75.2.bis	75.2.bis	Verifica capacità edificatoria	NUOVO ARTICOLO	Inserito specifico riferimento al dimensionamento.
75.3	Art. 75.3	Manufatti precari per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole	modifica non rilevante	modifica formale testo; specificato il campo di applicazione dell'articolo
\	Art. 75.3 bis	Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici	NUOVO ARTICOLO	inserita disciplina relativa agli annessi agricoli la cui realizzazione non è soggetta al rispetto delle superfici agrarie minime

		agrarie minime		
\	Art. 75.3 ter	Annessi agricoli destinati all'agricoltura realizzabili da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli	NUOVO ARTICOLO	inserita disciplina relativa alla realizzazione di annessi agricoli per le piccole produzioni e per l'agricoltura amatoriale Inserita possibilità di conteggiare anche terreni non contermini
\	Art. 75.3 quater	Detenzione e allevamento amatoriale cani e cavalli	NUOVO ARTICOLO	inserita disciplina relativa alla detenzione e allevamento amatoriale di cani e di cavalli Inserita specifica tecnica in merito alla realizzazione dei box cavalli
\	Art. 75.3 quinquies	Maneggi, allevamenti e pensioni per animali da affezione	NUOVO ARTICOLO	inserita disciplina relativa realizzazione di maneggi, allevamenti e pensioni per animali da affezione Inserito obbligo rimozione al termine attività
\	Art. 75.3 sexies	Manufatti per la pesca sportiva e amatoriale	NUOVO ARTICOLO	inserita disciplina relativa alla realizzazione di manufatti per la pesca sportiva e amatoriale
75.4	Art. 75.4	Patrimonio edilizio esistente	MODIFICA RILEVANTE	inserite specifiche in merito alle sistemazioni ambientali, al taglio degli alloggi, agli interventi di sostituzione edilizia (modalità individuazione estensione massima unità intervento, presenza di fasce di rispetto) Inserito specifico riferimento al dimensionamento. Inserite specifiche in merito agli interventi di sostituzione edilizia
75.4.1	art. 75.4.1	Autorimesse e locali interrati o seminterrati	MODIFICA RILEVANTE	inserite specifiche in merito alla realizzazione di autorimesse
75.4.2	art. 75.4.2	Scale esterne e porticati	modifica non rilevante	inserite specifiche in merito alla realizzazione di scale esterne e porticati
76	Art. 76	Tipologie edilizie	modifica non rilevante	inserito riferimento alle architetture rurali con specifiche disposizioni
77	Art. 77	Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola	MODIFICA RILEVANTE	inseriti parametri per interventi sul patrimonio edilizio esistente; inserite specifiche in merito alla realizzazione di recinzioni e perdita della destinazione d'uso agricola Inserite specifiche in merito alle recinzioni, alle



				attrezzature e servizi ed agli interventi di sostituzione edilizia
78	Art. 78	Aree agricole d'interesse primario	MODIFICA RILEVANTE	inseriti parametri per interventi sul patrimonio edilizio esistente; inserite specifiche in merito alla realizzazione di recinzioni, alla perdita della destinazione d'uso agricola e alla sostituzione edilizia in fasce di rispetto Inserite specifiche in merito alle recinzioni, alle attrezzature e servizi ed agli interventi di sostituzione edilizia
79	Art. 79	Aree agricole periurbane	MODIFICA RILEVANTE	riorganizzazione del testo normativo Inserite specifiche in merito alle attrezzature e servizi ed agli interventi di sostituzione edilizia Inserita possibilità realizzazione posti auto coperti con pannelli fotovoltaici
CAPO VI AMBITI DI ATTREZZATURE E SERVIZI				
80	Art. 80	Disposizioni generali	MODIFICA RILEVANTE	inserirà maggiore flessibilità nella localizzazione delle attrezzature e servizi
81	Art. 81	Modalità d'intervento	modifica non rilevante	Inserita specifica in merito alle convenzioni
82	Art. 82	Ambiti per attrezzature e servizi a scala territoriale	modifica non rilevante	modifica formale testo;
83	Art. 83	Aree per impianti sportivi e protezione civile	non modificato	\
84	Art. 84	Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere	modifica non rilevante	modifica formale testo;
85	Art. 85	Zone a verde pubblico e/o attrezzato	modifica non rilevante	Inserite specifiche in merito alle varie tipologie di verde
86	Art. 86	Zone a verde sportivo	non modificato	\
87	Art. 87	Zone per attrezzature cimiteriali	non modificato	\
CAPO VII DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'				

88	Art. 88	Disposizioni generali	non modificato	\
89	Art. 89	Zone ferroviarie	modifica non rilevante	aggiornati gli interventi alla nuova normativa (L.R. 1/05)
90	Art. 90	Zone per la viabilità carrabile	MODIFICA RILEVANTE	inserita specifica in merito agli interventi ammessi all'interno dei corridoi infrastrutturali
91	Art. 91	Zone per parcheggi	non modificato	\
92	Art. 92	Piazze	non modificato	\
93	Art. 93	Percorsi ciclabili	non modificato	\
94	Art. 94	La strada mercato	non modificato	\
PARTE QUARTA DISPOSIZIONI PARTICOLARI				
TITOLO I LE TUTELE				
95	Art. 95	Disposizioni generali	modifica non rilevante	inserito riferimento al rischio \ potenzialità archeologico
\	Art. 95 bis	Aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica	NUOVO ARTICOLO	inserita disciplina relativa al rischio \ potenzialità archeologiche
\	Art. 95 ter	Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione	NUOVO ARTICOLO	inserita disciplina relativa al rischio \ potenzialità archeologiche
\	Art. 95 quater	Aree di medio rischio/potenzialità archeologico	NUOVO ARTICOLO	inserita disciplina relativa al rischio \ potenzialità archeologiche
\	Art. 95 quinquies	Aree di basso rischio/potenzialità archeologico	NUOVO ARTICOLO	inserita disciplina relativa al rischio \ potenzialità archeologiche
\	Art. 95 sexies	Tutela delle UT lineari inerenti la struttura centuriata	NUOVO ARTICOLO	inserita disciplina relativa al rischio \ potenzialità archeologiche
\	Art.	Tutela delle	NUOVO	inserita disciplina relativa al rischio \

	95 septies	UT lineari inerenti l'antica viabilità	ARTICOLO	potenzialità archeologiche
96	Art. 96	Aree a protezione paesistica e/o ambientale	non modificato	\
96 bis	Art. 96.bis	Fiumi torrenti e corsi d'acqua	non modificato	\
97	Art. 97	Aree boschive e forestali	modifica non rilevante	Modifiche formali testo
98	Art. 98	Aree ad elevato valore naturalistico e rete ecologica	non modificato	\
99	Art. 99	Geotopo di Arnovecchio	modifica non rilevante	aggiornati riferimenti normativi (SCIA al posto della DIA) Inserito riferimento all'art. 106
100	Art. 100	Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale	modifica non rilevante	aggiornati riferimenti normativi (D. Lgs. 42/2004)
100.1	Art. 100.1	Destinazione d'uso	non modificato	\
100.2	Art. 100.2	Modalità d'intervento	modifica non rilevante	modifiche formali testo Inserito riferimento ad esame Soprintendenza
100.3	Art. 100.3	Tipologie edilizie	non modificato	\
101	Art. 101	Infrastrutture storiche	modifica non rilevante	Inserite specifiche tecniche per interventi in tratti strada con accentuata pendenza
102	Art. 102	Le riserve fluviali ed il contenimento del rischio idraulico	MODIFICA RILEVANTE	specificato che si tratta di aree soggette ad inedificabilità assoluta; inseriti interventi ammessi sugli edifici esistenti
103	Art. 103	Ambiti di tutela	non modificato	\
104	Art. 104	Aree di recupero ambientale	non modificato	\

105	Art. 105	Parco fluviale dell'Arno	modifica non rilevante	Inserito riferimento ad art. 106 bis
106	Art. 106	Aree naturali protette di interesse locale (ANPIL)	modifica non rilevante	modifiche formali testo Inserita specifica in merito agli interventi di sostituzione edilizia, alla realizzazione manufatti precari e alle recinzioni
\	Art. 106 bis	Ambiti reperimento parchi	NUOVO ARTICOLO	articolo inserito in adeguamento disciplina provinciale
107	Art. 107	Aree di protezione delle risorse idriche	non modificato	\
108	Art. 108	Aree a verde privato	modifica non rilevante	modifiche formali testo Migliore formulazione della disposizione normativa
\	Art. 108 bis	Aree a verde complementare	NUOVO ARTICOLO	Nuovo articolo in sostituzione dell'art. 62 bis con migliore formulazione della disposizione normativa
TITOLO II LE GUIDE				
CAPO I GUIDA AGLI INTERVENTI SUI SITI E MANUFATTI D'INTERESSE STORICO E/O AMBIENTALE				
109	Art. 109	Prescrizioni comuni alle unità edilizie	non modificato	\
109.1	Art. 109.1	Intonaci e trattamento delle facciate	non modificato	\
109.2	Art. 109.2	Colori	non modificato	\
109.3	Art. 109.3	Serramenti esterni	modifica non rilevante	inserita specifica in merito a tettoie
109.4	Art. 109.4	Pavimenti e rivestimenti	modifica non rilevante	precisato che il comma 1 si applica anche agli edifici con grado di tutela a)
109.5	Art. 109.5	Strutture verticali e orizzontali	MODIFICA RILEVANTE	inserita specifica in merito alla tutela delle volte, degli archi e dei solai in voltine di mattoni Inserita possibilità realizzazione cappotto esterno
109.6	Art. 109.6	Coperture	MODIFICA RILEVANTE	inserite specifiche in merito alle modifiche alla quota di imposta della copertura, al manto di copertura, ai lucernari, agli abbaini, materiale di isolamento Inserita possibilità realizzazione terrazze a tasca nei fronti secondari privi di valore

109.7	Art. 109.7	Impianti tecnologici	MODIFICA RILEVANTE	inserite specifiche in merito all'inserimento di condizionatori Inserita specifica in merito alla realizzazione di impianti nella copertura
110	Art. 110	Prescrizioni relative ai fabbricati rurali	non modificato	\
110.1	Art. 110.1	Aia	non modificato	\
110.2	Art. 110.2	Cucina	non modificato	\
110.3	Art. 110.3	Scale Esterne ed Interne	non modificato	\
110.4	Art. 110.4	Sistemazione esterna	non modificato	\
110.5	Art. 110.5	Fienili separati a due piani	MODIFICA RILEVANTE	eliminata prescrizione relativa alla previsione di un unico vano cucina soggiorno a piano terra
110.6	Art. 110.6	Annessi rustici minori	MODIFICA RILEVANTE	consentito il cambio d'uso, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive
CAPO II GUIDA PER LA TUTELA DELLA RISORSA "VERDE"				
111	Art. 111	Contenuti ed Ambito di applicazione	modifica non rilevante	i contenuti del capo II saranno spostati in apposito Regolamento del Verde comunale In attesa della redazione del regolamento sono state inserite specifiche in merito all'individuazione degli alberi protetti
112	Art. 112	Misure vietate	non modificato	i contenuti del capo II saranno spostati in apposito Regolamento del Verde comunale
113	Art. 113	Misure prescritte	Modifica non rilevante	i contenuti del capo II saranno spostati in apposito Regolamento del Verde comunale Modifica non rilevante in merito alla difesa fitosanitaria
114	Art. 114	Protezione degli alberi e procedure edilizie	modifica non rilevante	i contenuti del capo II saranno spostati in apposito Regolamento del Verde comunale In attesa della redazione del regolamento sono state inserire specifiche in merito all'abbattimento degli alberi
115	Art. 115	Vegetazione dei fossati e filari alberati in zona agricola	non modificato	i contenuti del capo II saranno spostati in apposito Regolamento del Verde comunale
116	Art. 116	Scelta delle specie arbustive ed	Modifica non rilevante	i contenuti del capo II saranno spostati in apposito Regolamento del Verde comunale In attesa della redazione del regolamento sono

		arboree di nuovo impianto		state inserite specifiche in merito agli elenchi delle specie arboree e arbustive
TITOLO III PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE				
CAPO I PIANO CARBURANTI				
117	Art. 117	Disposizioni generali	MODIFICA RILEVANTE	aggiornata disciplinata al nuovo quadro normativo
118	Art. 118	Individuazione delle zone	MODIFICA RILEVANTE	aggiornata disciplinata al nuovo quadro normativo
119	\	Tipologie	soppresso	a seguito aggiornamento al nuovo quadro normativo
120	120	Limitazioni di zona	MODIFICA RILEVANTE	aggiornata disciplinata al nuovo quadro normativo
121	\	Superficie minima impianti	soppresso	a seguito aggiornamento al nuovo quadro normativo
122	\	Istanze minime tra impianti	soppresso	a seguito aggiornamento al nuovo quadro normativo
123	123	Incompatibilità tra impianto e sito	MODIFICA RILEVANTE	aggiornata disciplinata al nuovo quadro normativo
124	124	Caratteristiche delle aree e degli impianti	non modificato	\
125	125	Disciplina per l'inserimento di impianti su aree pubbliche	MODIFICA RILEVANTE	aggiornata disciplinata al nuovo quadro normativo
CAPO II DISCIPLINA ATTUATIVA DI URBANISTICA COMMERCIALE				
126	Art. 126	Campo di applicazione	MODIFICA RILEVANTE	aggiornata disciplinata al nuovo quadro normativo
127	Art. 127	Definizioni	MODIFICA RILEVANTE	aggiornata disciplinata al nuovo quadro normativo
128	Art. 128	Strumenti di programmazione urbanistico-commerciale per gli esercizi di vicinato e medie e grandi strutture di	MODIFICA RILEVANTE	aggiornata disciplinata al nuovo quadro normativo

		vendita		
129	\	centri commerciali	soppresso	definizione già contenuta in normativa di settore
130	Art. 130	Dotazione, quantità e caratteristiche dei parcheggi e del verde alberato	MODIFICA RILEVANTE	aggiornata disciplinata al nuovo quadro normativo
131	Art. 131	Criteri di realizzazione dei raccordi viari	non modificato	\
132	Art. 132	barriere architettoniche e impermeabilizzazione	modifica non rilevante	aggiornati riferimenti normativi
133	Art. 133	programmi valorizzazione e centro storico	soppresso	soppresso a seguito modifica normativa sul commercio
134	Art. 134	rivitalizzazione rete distributiva	soppresso	soppresso a seguito modifica normativa sul commercio
135	Art. 135	aree vulnerabili	soppresso	soppresso a seguito modifica normativa sul commercio
136	136	piano tempi e orari	non modificato	\
Tabella parcheggi commerciale			MODIFICA RILEVANTE	Attività commerciali: aumentato da 400 mq a 600 mq il limite per la deroga ai parcheggi nel centro storico. Inserita disciplina su zona B0
Tavole e figure			non modificato	\

**ALLEGATO 2****DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE ALLE NTA DEL PS**

	<b>RELEVANZA MODIFICA</b>	<b>PRINCIPALI MODIFICHE INTRODOTTE A SEGUITO OSSERVAZIONI</b>
<b>STATUTO NTA PIANO STRUTTURALE</b>		
<b>Titolo I Disposizioni generali</b>		
Art. 1 Finalità e contenuti	<b>non modificato</b>	\
Art. 2 Elaborati costitutivi	<b>NO</b>	aggiornato elenco elaborati
Art. 3 Efficacia	<b>NO</b>	aggiornato riferimento a carte pericolosità
Art. 4 Coerenza con gli atti Regionali e Provinciali	<b>non modificato</b>	\
<b>Titolo II Obiettivi di sostenibilità a scala urbana</b>		
Art. 5 Priorità	<b>non modificato</b>	\
<b>Titolo III Tutela delle risorse</b>		
Art. 6 Disposizioni generali	<b>NO</b>	aggiornato a nuovo quadro normativo
Art. 7 Classi di pericolosità	<b>SI</b>	Aggiornate disposizioni in merito alla pericolosità geologica, sismica, idraulica
Art. 8 Disposizioni correlate alle classi di pericolosità	<b>eliminato</b>	vedi art. 7
Art. 9 Disposizioni correlate agli "ambiti"	<b>eliminato</b>	vedi art. 7
Art. 10 Disposizioni relative al suolo e sottosuolo	<b>eliminato</b>	vedi art. 7
Art. 11 Disposizioni relative all'aria	<b>non modificato</b>	\
Art. 12 Disposizioni relative all'acqua	<b>non modificato</b>	\
Art. 13 Disposizioni relative al rumore	<b>non modificato</b>	\
Art. 14 Disposizioni relative all'energia	<b>non modificato</b>	\



<b>Titolo IV Sistemi territoriali</b>		
Art. 15 Definizione e contenuti	<b>non modificato</b>	\
<b>Capo I Sistema della residenza</b>		
Art. 16 Definizione ed elementi costitutivi	<b>non modificato</b>	\
Art. 17 Prestazioni	<b>non modificato</b>	\
Art. 18 Usi	<b>non modificato</b>	\
Art. 19 Articolazione del sistema	<b>non modificato</b>	\
Art. 20 Sub-sistema R1 "La città storica"	<b>non modificato</b>	\
Art. 21 Sub-sistema R2 "La città consolidata"	<b>non modificato</b>	\
Art. 22 Sub-sistema R3 "La città filiforme"	<b>non modificato</b>	\
Art. 23 Sub-sistema R4 "La città rarefatta"	<b>non modificato</b>	\
<b>Capo II Sistema della produzione</b>		
Art. 24 Definizione ed elementi costitutivi	<b>non modificato</b>	\
Art. 25 Prestazioni	<b>non modificato</b>	\
Art. 26 Usi	<b>non modificato</b>	\
Art. 27 Articolazione del sistema	<b>non modificato</b>	\
Art. 28 Sub-sistema P1 "La produzione compatta"	<b>non modificato</b>	\
Art. 29 Sub-sistema P2 "La produzione promiscua"	<b>non modificato</b>	\
Art. 30 Sub-sistema P3 "La produzione dispersa"	<b>non modificato</b>	\
<b>Capo III Sistema dei servizi</b>		
Art. 31 Definizione ed elementi costitutivi	<b>non modificato</b>	\
Art. 32 Prestazioni	<b>non modificato</b>	\
Art. 33 Usi	<b>non modificato</b>	\
Art. 34 Articolazione del sistema	<b>non modificato</b>	\
Art. 35 Sub-sistema S1 "I servizi a scala comprensoriale"	<b>non modificato</b>	\
Art. 36 Sub-sistema S2 "I servizi a scala comunale"	<b>non modificato</b>	\
Art. 37 Sub-sistema S3 "I servizi di quartiere"	<b>non modificato</b>	\
<b>Capo IV Sistema infrastrutturale</b>		
Art. 38 Definizione ed elementi costitutivi	<b>non modificato</b>	\
Art. 39 Prestazioni	<b>non modificato</b>	\
Art. 40 Usi	<b>non modificato</b>	\
Art. 41 Articolazione del sistema	<b>non modificato</b>	\
Art. 42 Sub-sistema F1 "La rete viaria e ferroviaria"	<b>non modificato</b>	\

Art. 43 Sub-sistema F2 "Le reti sotterranee e superficiali"	<b>non modificato</b>	\
<b>Capo V Sistema ambientale</b>		
Art. 44 Definizione ed elementi costitutivi	<b>non modificato</b>	\
Art. 45 Prestazioni	<b>non modificato</b>	\
Art. 46 Usi	<b>non modificato</b>	\
Art. 47 Articolazione del sistema	<b>non modificato</b>	\
Art. 48 Sub-sistema A1 "Le riserve urbane"	<b>non modificato</b>	\
Art. 49 Sub-sistema A2 "Le riserve della produzione"	<b>non modificato</b>	\
Art. 50 Sub-sistema A3 "Le riserve della produzione specializzata"	<b>non modificato</b>	\
Art. 51 Sub-sistema A4 "Le riserve di naturalità"	<b>non modificato</b>	\
Art. 52 Sub-sistema A5 "Le riserve fluviali"	<b>non modificato</b>	\
Art. 53 Sub-sistema A6 "Le emergenze"	<b>non modificato</b>	\
<b>Titolo V Invarianti Strutturali</b>		
Art. 54 Definizione e contenuti	<b>non modificato</b>	\
<b>Titolo VI Unità Territoriali Organiche Elementari</b>		
Art. 55 Definizione	<b>SI</b>	inserite specifiche in merito al calcolo degli standard ed al dimensionamento delle singole UTOE
Art. 56 Dimensionamenti e standards urbani e territoriali	<b>SI</b>	aggiornato riferimento normativo
<b>Titolo VII Carta dello statuto dei luoghi</b>		
Art. 57 Definizione e contenuti	<b>non modificato</b>	\
<b>Capo I Norme di attuazione</b>		
Art. 58 Finalità contenuti e ambiti di applicazione	<b>non modificato</b>	\
Art. 59 Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale	<b>NO</b>	Riallineamento contenuti con la nuova strumentazione urbanistica
Art. 60 Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico	<b>NO</b>	Riallineamento contenuti con la nuova strumentazione urbanistica

Art. 61 Aree per il contenimento del rischio idraulico	NO	Riallineamento contenuti con la nuova strumentazione urbanistica
Art. 62 Il parco fluviale	NO	Riallineamento contenuti con la nuova strumentazione urbanistica
Art. 63 Aree di rispetto per la protezione delle risorse idriche	NO	Riallineamento contenuti con la nuova strumentazione urbanistica
Art. 63 bis Aree naturali protette di interesse locale (ANPIL)	<b>NUOVO ARTICOLO</b>	Inserito articolo di raccordo con la nuova strumentazione urbanistica
Art. 64 Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, Riserve e aree naturali protette d'interesse locale	NO	Riallineamento contenuti con la nuova strumentazione urbanistica
Art. 65 Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale	<b>non modificato</b>	\
Art. 66 Biotipi e geotipi	<b>non modificato</b>	\
Art. 67 Aree boschive e forestali	NO	Riallineamento contenuti con la nuova strumentazione urbanistica
Art. 68 Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola	<b>non modificato</b>	\
Art. 69 Aree agricole d'interesse primario	<b>non modificato</b>	\
Art. 70 Aree per attività estrattiva	NO	Riallineamento contenuti con la nuova strumentazione urbanistica
Art. 71 Aree di recupero e/o di restauro ambientale	<b>non modificato</b>	\
Art. 72 Servizi e attrezzature di livello provinciale e /o regionale	<b>non modificato</b>	\
Art. 73 Aree commerciali di livello provinciale e/o regionale	<b>non modificato</b>	\
Art. 74 Attività produttive a rischio di incidente rilevante	<b>non modificato</b>	\
Art. 75 Aree da bonificare	NO	Riallineamento contenuti con la nuova strumentazione urbanistica
Art. 76 Corridoi infrastrutturali	<b>non modificato</b>	\

Art. 77 Ferrovie	<b>non modificato</b>	\
Art. 78 Parcheggi scambiatori	<b>non modificato</b>	\
<b>Capo II Progetti Guida</b>		
Art. 79 Funzioni e significato	<b>non modificato</b>	\
Art. 80 Campo di applicazione	<b>non modificato</b>	\
<b>Titolo VIII Valutazioni e Salvaguardie</b>		
Art. 81 Valutazione preliminare dell'impatto urbano e ambientale	<b>NO</b>	Riallineamento contenuti con la nuova strumentazione urbanistica
Art. 82 Salvaguardie	<b>NO</b>	Riallineamento contenuti con la nuova strumentazione urbanistica