



COMUNE di EMPOLI

Città Metropolitana di Firenze

Settore IV – Gestione del Territorio

**Variante al Piano Strutturale e al
Regolamento Urbanistico**

ai sensi degli artt. 238 e 252 ter della l.r. 65/2014

**Norme Tecniche di
Attuazione del R.U.**

Modifica a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni
[Stato sovrapposto]

Dicembre 2023

Sindaco: **Brenda Barnini**

Assessore e Vice Sindaco: **Fabio Barsottini**

Dirigente del Settore: **Ing. Alessandro Annunziati**

Settore IV – Gestione del Territorio

Pian. Valentina Acquasana

Arch. Martina Gracci

Geol. Monica Salvadori

Valutazione ambientale strategica: **Arch. Gabriele Banchetti**

Studi idraulici: **Ing. Simone Pozzolini**

H.S. Ingegneria srl

Studi geologici: **Geol. Gabriele Grandini**

Geo-Eco Progetti

Controdeduzioni: **Arch. Giovanni Parlanti**

Garante dell'informazione e della partecipazione: **Dott.ssa Romina Falaschi**

Versione Vigente/Adottata	Versione in approvazione
<p>Art. 35 Regole per la tutela dell'aria</p> <p>La nuova edificazione di edifici destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa previa valutazione degli effetti che le emissioni generano sulla qualità dell'aria nonché dietro dimostrazione della fattibilità e del relativo impegno all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.</p> <p>La valutazione di cui al comma precedente contiene la descrizione delle modalità e delle misure previste per evitare, ridurre, compensare effetti negativi del progetto sulla qualità dell'aria, attraverso l'attivazione di azioni dirette e indirette che permettano la riduzione, nell'ambito oggetto di intervento e negli ambiti comunque interessati dagli impatti, di emissioni inquinanti paragonabili alle maggiori emissioni derivanti dal nuovo impianto.</p> <p>Per azioni dirette o indirette si intendono:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) realizzazione di impianti di abbattimento degli inquinanti; b) realizzazione di impianti di teleriscaldamento che permettano la dismissione di quote analoghe di impianti termici; c) realizzazione di aree verdi compensative e assorbenti gli inquinamenti; d) rinaturalizzazione di aree degradate per creare aree di compensazione; e) contributi economici o realizzazione diretta di opere e misure di contenimento e compensazione dell'inquinamento atmosferico anche esternamente alle aree oggetto di intervento, in particolare in ordine agli effetti cumulativi. <p>Gli obblighi relativi alle azioni di cui sopra sono contenuti nelle norme tecniche di attuazione che accompagnano il piano attuativo o nell'elaborato di cui all'art. 5 ter comma 2 di corredo al progetto, in assenza di piano attuativo.</p> <p>Per le seguenti attività e relativi interventi necessari a realizzarle, sono obbligatorie la verifica degli effetti sulla risorsa</p>	<p>Art. 35 Regole per la tutela dell'aria</p> <p>La nuova edificazione, in particolare per gli interventi di trasformazione ad uso produttivo, non dovrà aggravare il quadro emissivo.</p> <p>La nuova edificazione di edifici destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa previa valutazione degli effetti che le emissioni generano sulla qualità dell'aria nonché dietro dimostrazione della fattibilità e del relativo impegno all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.</p> <p>La valutazione di cui al comma precedente contiene la descrizione delle modalità e delle misure previste per evitare, ridurre, compensare effetti negativi del progetto sulla qualità dell'aria, attraverso l'attivazione di azioni dirette e indirette che permettano la riduzione, nell'ambito oggetto di intervento e negli ambiti comunque interessati dagli impatti, di emissioni inquinanti paragonabili alle maggiori emissioni derivanti dal nuovo impianto.</p> <p>Per azioni dirette o indirette si intendono:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) realizzazione di impianti di abbattimento degli inquinanti; b) realizzazione di impianti di teleriscaldamento che permettano la dismissione di quote analoghe di impianti termici; c) realizzazione di aree verdi compensative e assorbenti gli inquinamenti; d) rinaturalizzazione di aree degradate per creare aree di compensazione; e) contributi economici o realizzazione diretta di opere e misure di contenimento e compensazione dell'inquinamento atmosferico anche esternamente alle aree oggetto di intervento, in particolare in ordine agli effetti cumulativi. <p>Gli obblighi relativi alle azioni di cui sopra sono contenuti nelle norme tecniche di attuazione che accompagnano il piano attuativo o nell'elaborato di cui all'art. 5 ter comma 2 di corredo</p>

<p>aria e l'adozione di provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, sia da traffico veicolare, sia da processi di combustione:</p> <p>a) nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia ricostruttiva con mutamento della destinazione d'uso per la creazione di attività che comportano un elevato numero di fruitori, (impianti sportivi, pubblici o privati, strutture di media e grande distribuzione, aree fieristiche, attrezzature pubbliche o private di forte richiamo della popolazione);</p> <p>b) trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa aria, con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di cui all'art. 5 ter comma 5.</p> <p>Ai fini di cui al comma 5 il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, valuta:</p> <p>a) i volumi di traffico indotto e le emissioni specifiche generati dalla trasformazione e la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistenti;</p> <p>b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa; II. al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili; III. alla creazione di aree verdi di compensazione degli inquinamenti atmosferici cedute all'amministrazione comunale quali dotazioni territoriali oltre gli standard di legge. <p>La valutazione di cui al comma 6 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di cui all'art. 5 ter comma 2. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 6. Nella scelta delle soluzioni relative all'area oggetto della trasformazione viene considerato e prioritariamente attuato quanto previsto dagli specifici piani di settore vigenti.</p> <p>Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'Amministrazione comunale, che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile</p>	<p>al progetto, in assenza di piano attuativo.</p> <p>Per le seguenti attività e relativi interventi necessari a realizzarle, sono obbligatorie la verifica degli effetti sulla risorsa aria e l'adozione di provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, sia da traffico veicolare, sia da processi di combustione:</p> <p>a) nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia ricostruttiva con mutamento della destinazione d'uso per la creazione di attività che comportano un elevato numero di fruitori, (impianti sportivi, pubblici o privati, strutture di media e grande distribuzione, aree fieristiche, attrezzature pubbliche o private di forte richiamo della popolazione);</p> <p>b) trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa aria, con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di cui all'art. 5 ter comma 5.</p> <p>Ai fini di cui al comma 5 il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, valuta:</p> <p>a) i volumi di traffico indotto e le emissioni specifiche generati dalla trasformazione e la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistenti;</p> <p>b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa; II. al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili; III. alla creazione di aree verdi di compensazione degli inquinamenti atmosferici cedute all'amministrazione comunale quali dotazioni territoriali oltre gli standard di legge. <p>La valutazione di cui al comma 6 7 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di cui all'art. 5 ter comma 2. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 6 7. Nella scelta delle soluzioni relative all'area oggetto della trasformazione viene considerato e prioritariamente attuato quanto previsto dagli specifici piani di settore vigenti.</p>
---	---

<p>l'intervento ovvero di richiedere misure compensative ovvero di non ammettere gli interventi in assenza di fattibilità della compensazione.</p>	<p>Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'Amministrazione comunale, che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento ovvero di richiedere misure compensative ovvero di non ammettere gli interventi in assenza di fattibilità della compensazione.</p>
<p>Art. 108 Aree a verde privato</p> <p>Le aree a verde privato sono aree a verde prive di capacità edificatorie di proprietà privata, generalmente libere da costruzioni, lasciate allo stato naturale ovvero coltivate in senso agricolo oppure arborate in senso ornamentale ed eventualmente attrezzate per il tempo libero.</p> <p>Di norma devono essere mantenute a cura e spese dei proprietari, in particolare per ciò che concerne le alberature e le sistemazioni a verde.</p> <p>Sono individuate con specifica simbologia nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B e possono essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Parchi e giardini di pertinenza a edifici a rilevanza ambientale e/o storico culturale; b) Aree comprese negli ambiti di tutela di edifici a rilevanza ambientale e/o storico culturale, disciplinate dall'art.103; c) Aree verdi pertinenziali ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati; d) Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine; e) Aree verdi in frangia ai corsi d'acqua. <p>Indipendentemente dalla presenza di una specifica perimetrazione le aree di cui al punto a) sono identificabili con i giardini e parchi di ville o palazzi in cui siano riconoscibili caratteristiche connotative di pregio.</p> <p>Nelle aree di cui al punto a), compatibilmente con le esigenze funzionali e di sicurezza, dovrà essere mantenuto il corredo arboreo esistente e la sua integrazione con preferenza per le specie autoctone in coerenza con la Guida per la risorsa "Verde" di cui al Titolo III capo II. Su queste aree, fermo restando eventuali specifiche discipline e tutele, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 103 delle presenti Norme.</p> <p>Nelle aree di cui al punto b), fermo restando eventuali specifiche discipline e tutele, si applicano le prescrizioni di cui</p>	<p>Art. 108 Aree a verde privato</p> <p>Le aree a verde privato sono aree a verde prive di capacità edificatorie di proprietà privata, generalmente libere da costruzioni, lasciate allo stato naturale ovvero coltivate in senso agricolo oppure arborate in senso ornamentale ed eventualmente attrezzate per il tempo libero.</p> <p>Di norma devono essere mantenute a cura e spese dei proprietari, in particolare per ciò che concerne le alberature e le sistemazioni a verde.</p> <p>Sono individuate con specifica simbologia nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B e possono essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Parchi e giardini di pertinenza a edifici a rilevanza ambientale e/o storico culturale; b) Aree comprese negli ambiti di tutela di edifici a rilevanza ambientale e/o storico culturale, disciplinate dall'art.103; c) Aree verdi pertinenziali ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati; d) Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine; e) Aree verdi in frangia ai corsi d'acqua. <p>Indipendentemente dalla presenza di una specifica perimetrazione le aree di cui al punto a) sono identificabili con i giardini e parchi di ville o palazzi in cui siano riconoscibili caratteristiche connotative di pregio.</p> <p>Nelle aree di cui al punto a), compatibilmente con le esigenze funzionali e di sicurezza, dovrà essere mantenuto il corredo arboreo esistente e la sua integrazione con preferenza per le specie autoctone in coerenza con la Guida per la risorsa "Verde" di cui al Titolo III capo II. Su queste aree, fermo restando eventuali specifiche discipline e tutele, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 103 delle presenti Norme.</p> <p>Nelle aree di cui al punto b), fermo restando eventuali specifiche discipline e tutele, si applicano le prescrizioni di cui</p>

<p>all'art. 103 delle presenti Norme.</p> <p>Le aree di cui al punto c), sono aree a verde di pertinenza agli edifici generalmente libere da costruzioni, lasciate allo stato naturale ovvero arborate in senso ornamentale.</p> <p>Nelle aree pertinenziali di cui al punto c), compatibilmente con le esigenze funzionali (sicurezza, insolazione, distanza minima) saranno mantenute e collocate piante arboree con preferenza per le specie autoctone in coerenza con la Guida per la risorsa "Verde" di cui al Titolo III capo II. E' sempre consentito l'utilizzo a coltivo, senza che per esso si debba procedere all'abbattimento di piante di alto fusto esistenti.</p> <p>Nelle aree pertinenziali di cui al punto c) è ammessa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione di recinzioni; - la realizzazione di impianti sportivi pertinenziali; - la realizzazione di autorimesse interraste, purché ricoperte da strato di terreno atto alla formazione del verde di spessore non inferiore a cm. 70. Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione non sono da computare dalla superficie a verde privato; - la realizzazione di spazi stazionamento di veicoli e di viabilità pedonale o carrabile purché dotati di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni permeabili; - la realizzazione di elementi di arredo privi di rilevanza urbanistica; - la realizzazione di viabilità pedonale o carrabile esclusivamente mediante l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni permeabili; <p>Nelle aree pertinenziali di cui al punto c) sono consentiti ove non risultino soggetti a particolari discipline e tutele, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia.</p> <p>Le aree di cui ai punti d) ed e), sono aree lasciate allo stato naturale o coltivate in senso agricolo oppure arborate finalizzate al presidio ambientale, ovvero alla mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico oppure al fine di costituire aree di transizione inedificate tra i margini urbanizzati.</p> <p>In queste aree non è ammessa alcuna costruzione anche a carattere provvisorio o stagionale.</p> <p>A seguito di conclamate esigenze di messa in sicurezza idraulica</p>	<p>all'art. 103 delle presenti Norme.</p> <p>Le aree di cui al punto c), sono aree a verde di pertinenza agli edifici generalmente libere da costruzioni, lasciate allo stato naturale ovvero arborate in senso ornamentale.</p> <p>Nelle aree pertinenziali di cui al punto c), compatibilmente con le esigenze funzionali (sicurezza, insolazione, distanza minima) saranno mantenute e collocate piante arboree con preferenza per le specie autoctone in coerenza con la Guida per la risorsa "Verde" di cui al Titolo III capo II. E' sempre consentito l'utilizzo a coltivo, senza che per esso si debba procedere all'abbattimento di piante di alto fusto esistenti.</p> <p>Nelle aree pertinenziali di cui al punto c) è ammessa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione di recinzioni; - la realizzazione di impianti sportivi pertinenziali; - la realizzazione di autorimesse interraste, purché ricoperte da strato di terreno atto alla formazione del verde di spessore non inferiore a cm. 70. Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione non sono da computare dalla superficie a verde privato; - la realizzazione di spazi stazionamento di veicoli e di viabilità pedonale o carrabile purché dotati di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni permeabili; - la realizzazione di elementi di arredo privi di rilevanza urbanistica; - la realizzazione di viabilità pedonale o carrabile esclusivamente mediante l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni permeabili; <p>Nelle aree pertinenziali di cui al punto c) sono consentiti ove non risultino soggetti a particolari discipline e tutele, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia.</p> <p>Le aree di cui ai punti d) ed e), sono aree lasciate allo stato naturale o coltivate in senso agricolo oppure arborate finalizzate al presidio ambientale, ovvero alla mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico oppure al fine di costituire aree di transizione inedificate tra i margini urbanizzati.</p> <p>In queste aree non è ammessa alcuna costruzione anche a carattere provvisorio o stagionale.</p> <p>A seguito di conclamate esigenze di messa in sicurezza idraulica</p>
---	---

<p>delle aree contermini, è ammesso il loro utilizzo per la realizzazione di casse naturali di contenimento dei volumi idraulici. In tale caso la piantumazione di alberi o corredi vegetazionali dovrà essere reso compatibile con la funzione idraulica prevista.</p> <p>Le aree di cui ai punti d) ed e) sono identificabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - con specifica previsione negli ambiti soggetti a trasformazione che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati o di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana; - con specifica previsione del Regolamento urbanistico in tutti gli altri ambiti, a margine di: <ul style="list-style-type: none"> a) corsi d'acqua appartenenti al reticolo idraulico; b) infrastrutture viarie d'interesse nazionale o regionale; c) infrastrutture ferroviarie; <p>Contestualmente a interventi edilizi di nuova edificazione, addizione volumetrica o sostituzione edilizia nelle aree a verde privato contermini, ai fini di un corretto inserimento ambientale degli interventi edilizi, si dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) mantenere quanto più possibile il corredo vegetazionale esistente; b) garantire una densità arborea (Da) nella misura indicativa di un albero ogni 15 mq di superficie fondiaria (Sf) con essenze scelte tra le specie consigliate nella Guida per la risorsa "Verde" di cui al Titolo III capo II e comunque: <ul style="list-style-type: none"> - preferire la messa a dimora di specie con elevata superficie fogliare e di ridotta idroesigenza; - contenere l'impiego delle specie con elevate emissioni di composti organici volatili (COV) da parte delle piante, attraverso l'analisi preventiva delle caratteristiche delle specie arboree di interesse per la realizzazione di aree verdi in ambito urbano; - preferire le specie sempreverdi per il contenimento delle concentrazioni di PM10. <p>Per gli edifici esistenti ricadenti in queste aree sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione ricostruttiva senza incremento del carico urbanistico.</p> <p>Gli edifici esistenti sulle aree destinate a verde privato sono</p>	<p>delle aree contermini, è ammesso il loro utilizzo per la realizzazione di casse naturali di contenimento dei volumi idraulici. In tale caso la piantumazione di alberi o corredi vegetazionali dovrà essere reso compatibile con la funzione idraulica prevista.</p> <p>È consentita, ove disciplinata all'interno di interventi soggetti a scheda norma, la realizzazione di percorsi ciclo pedonali finalizzati a una migliore fruizione delle aree.</p> <p>Le aree di cui ai punti d) ed e) sono identificabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - con specifica previsione negli ambiti soggetti a trasformazione che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati o di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana; - con specifica previsione del Regolamento urbanistico in tutti gli altri ambiti, a margine di: <ul style="list-style-type: none"> a) corsi d'acqua appartenenti al reticolo idraulico; b) infrastrutture viarie d'interesse nazionale o regionale; c) infrastrutture ferroviarie; <p>Contestualmente a interventi edilizi di nuova edificazione, addizione volumetrica o sostituzione edilizia nelle aree a verde privato contermini, ai fini di un corretto inserimento ambientale degli interventi edilizi, si dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) mantenere quanto più possibile il corredo vegetazionale esistente; b) garantire una densità arborea (Da) nella misura indicativa di un albero ogni 15 mq di superficie fondiaria (Sf) con essenze scelte tra le specie consigliate nella Guida per la risorsa "Verde" di cui al Titolo III capo II e comunque: <ul style="list-style-type: none"> - preferire la messa a dimora di specie con elevata superficie fogliare e di ridotta idroesigenza; - contenere l'impiego delle specie con elevate emissioni di composti organici volatili (COV) da parte delle piante, attraverso l'analisi preventiva delle caratteristiche delle specie arboree di interesse per la realizzazione di aree verdi in ambito urbano; - preferire le specie sempreverdi per il contenimento delle concentrazioni di PM10. <p>Per gli edifici esistenti ricadenti in queste aree sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione ricostruttiva senza</p>
---	--

<p>compatibili con le utilizzazioni che seguono:</p> <ul style="list-style-type: none">a) residenziale;b) direzionale e di servizio.	<p>incremento del carico urbanistico.</p> <p>Gli edifici esistenti sulle aree destinate a verde privato sono compatibili con le utilizzazioni che seguono:</p> <ul style="list-style-type: none">a) residenziale;b) direzionale e di servizio.
---	---