



Variante al Regolamento urbanistico ex. Art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1, finalizzata alla variante normativa di assestamento al vigente regolamento urbanistico

DOCUMENTO DI PARTECIPAZIONE sintesi non tecnica

Responsabile del procedimento
Ing. Carla Santoni

Responsabile della valutazione integrata
Arch. Bonatti Andrea
Arch. Mario Lopomo

Collaborazione alla redazione dei documenti
Arch. Chiara Lotti

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	1	13

	COMUNE DI EMPOLI SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	DOCUMENTO 3-BIS SINTESI NON TECNICA
---	--	--

Premessa

Trascorsi quasi quattro anni dall'approvazione del RU è emersa l'esigenza di procedere alla redazione di una variante ricognitiva e di assestamento in primo luogo per correggere alcuni errori materiali riscontrati nelle cartografie e nell'articolato normativo e per chiarire alcune definizioni che possono dare adito ad interpretazioni non univoche. In secondo luogo, per definire e regolare gli interventi di sostituzione edilizia, diversamente disciplinati nell'attuale Regolamento Urbanistico rispetto alla normativa regionale e statale.

La variante risulta importante anche per affrontare la criticità dei parcheggi, attraverso una modifica normativa che ne aumenti la dotazione e controlli la funzionalità degli spazi progettati. In adempimento ai disposti dell'art 15 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, con delibera della giunta comunale 27 febbraio 2006, n. 34, fu avviato il procedimento di variante in cui al punto 3 denominato "Obiettivi, azioni ed effetti territoriali attesi" sono elencate tutte le variazioni programmate. Il 31 luglio 2008 con Delibera della Giunta Comunale n. 147 fu avviato il processo di valutazione integrata ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1 nell'ambito della procedura di elaborazione dell'atto di governo del territorio.

A causa della diversa complessità delle modifiche programmate e delle azioni conseguenti da intraprendere, il procedimento di variante è stato suddiviso in più fasi; in questa, viene affrontata esclusivamente la variante di assestamento per la parte che concerne la normativa e la correzione degli errori materiali.

1. Valutazione Integrata

Ai sensi dell'art. 11 comma 2 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, la procedura di formazione degli atti di governo del territorio, prevede l'elaborazione della valutazione integrata degli effetti ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, durante la fase preparatoria, prima dell'adozione. Tale documento di valutazione, come disciplinato dal regolamento di attuazione del presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 4/R, prevede un percorso partecipativo che assicuri l'apporto della cittadinanza alla stesura dell'atto e la trasparenza dei processi decisionali (*governance*).

La valutazione viene effettuata con modalità semplificata, come disposto dall'art. 11, comma 1 del regolamento 4/R, in quanto trattasi di variante per lo più normativa ed in parte finalizzata all'adeguamento alle disposizioni regionali. Il processo di valutazione rispetterà il criterio della rilevanza, secondo il quale verranno analizzati in modo più approfondito le norme modificate che producono maggiori effetti di valenza ambientale, economica e sociale.

2. Contenuti della variante

Per analizzare in dettaglio le modifiche proposte è opportuno richiamare brevemente la struttura delle norme del Regolamento urbanistico.

Le Norme sono articolate in funzione dell'esigenza di fornire tutti i parametri e gli indici urbanistici relativi alle diverse zone sia edificabili che agricole. Inoltre, in considerazione degli

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	2	13

	COMUNE DI EMPOLI SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	DOCUMENTO 3-BIS SINTESI NON TECNICA
---	--	--

obiettivi del Piano Strutturale e delle prescrizioni dello Statuto dei Luoghi relativi alla tutela delle risorse e allo sviluppo sostenibile, una parte delle norme riguarda specificamente le disposizioni finalizzate all'integrità fisica del territorio, le disposizioni per le trasformazioni in condizioni di fragilità del territorio e le disposizioni relative alle tutele del territorio.

La prima parte delle Norme denominata “*Disposizioni Generali*” (articoli da 1 a 16) si compone di due titoli; il primo titolo non viene modificato.

Il titolo II “Parametri urbanistici ed indici edilizi” (articoli da 6 a 16) è dedicato interamente alla definizione dei parametri urbanistici, degli indici edilizi, degli elementi architettonici e di arredo, delle dotazioni di parcheggi pubblici necessarie nella pianificazione attuativa e delle dotazioni di parcheggi privati necessari in relazione agli interventi.

Questa parte è stata modificata per lo più attraverso chiarimenti finalizzati a garantire interpretazioni univoche, all'introduzione di alcune nuove definizioni che possono risultare utili nella progettazione, ad una migliore definizione di alcuni termini quali: altezza, piano sottotetto, superficie accessoria, superficie di vendita, volumi tecnici; ad una revisione delle limitazioni riguardanti balconi, aggetti, scale esterne ed altro.

Tra le modifiche apportate a questa parte la più significativa è sicuramente l'introduzione del concetto di funzionalità nei parcheggi sia pubblici che privati, con la limitazione dello spazio destinato alla manovra da computare come parcheggio. E' previsto oltretutto l'adeguamento delle definizioni di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a quanto contenuto Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

Anche la seconda parte delle Norme denominata “*Attuazione*” (articoli da 17 a 25) si compone di due titoli e definisce i tipi, le categorie ed i modi di intervento.

La modifica più significativa introdotta nel titolo I “tipi d'intervento” (articoli 17 e 18) è l'introduzione della definizione di sostituzione edilizia, ossia la possibilità di operare tramite demolizione e ricostruzione non fedele del volume utile lordo preesistente e legittimamente acquisito alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

La modifica più significativa introdotta nel titolo II “Modi di intervento” (articoli dal 19 al 25) è la norma per facilitare l'accesso al godimento dell'abitazione anche a soggetti e categorie sociali che non potrebbero farlo sulla base della normale contrattazione di mercato.

La terza parte denominata “*Previsioni*” (articoli dal 26 al 94) si compone di due titoli; il titolo I “Disposizioni finalizzate all'integrità fisica delle risorse del territorio” (articoli dal 26 al 42), detta norme riguardo a tutti gli aspetti relativi all'integrità fisica del territorio nei suoi aspetti geologici, idraulici e di tutela delle risorse ambientali. Si tratta di temi di rilevanza fondamentale per il Piano e che fanno parte dei grandi obiettivi che devono regolare lo sviluppo del territorio empoiese, molto vulnerabile sotto questi profili. Questa parte resta al momento invariata, in attesa della stabilizzazione di alcune prassi normative statali e regionali; eccetto che per la correzione dell'art. 36 “Inquinamento acustico” secondo i dettami del piano di classificazione acustica e la modifica dell'art. 39 “Risparmio energetico ed utilizzo fonti rinnovabili”, introducendo un incentivo per il contenimento dei consumi energetici oltre il limite minimo fissato dalle leggi Regionali e Statali.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	3	13

	COMUNE DI EMPOLI SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	DOCUMENTO 3-BIS SINTESI NON TECNICA
---	--	--

Nel titolo II “Disposizioni relative ai diversi ambiti” (articoli dal 43 al 94) sono fissate tutte le norme relative all'edificazione e alle destinazioni d'uso nelle diverse zone.

Per gli ambiti urbani suscettibili di completamento (articoli dal 53 al 57) e per gli ambiti di trasformazione (articoli dal 58 al 63), la modifica delle norme precisa che il limite volumetrico di progetto, oltre il quale gli interventi necessitano di piano di Recupero, viene associato ad una soglia limite in termini di superficie utile lorda.

Per le zone a prevalente destinazione produttiva (articoli dal 64 al 71) la variante prevede che il regolamento, come già per gli ambiti di completamento, assuma la valenza di piano delle funzioni e assoggetti quindi ogni cambio di destinazione all'adeguamento dei parcheggi; precisa la superficie di riferimento al fine del calcolo dello standard da cedere a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria; prevede inoltre la possibilità, per le aree di cava, di realizzare volumi precari da gestire comunque attraverso la convenzione per l'escavazione.

Per gli ambiti del territorio aperto (articoli dal 72 al 79), oltre l'adeguamento alla normativa vigente, la variante si articola in prescrizioni in merito alle caratteristiche edilizie e morfologiche dei manufatti e prevede l'introduzione dell'art. 75.4 che disciplina l'uso del patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola.

L'ambito normativo prospettato dall'introduzione dei regolamenti di attuazione della legge Regionale 1/2005 e dal Piano di Indirizzo territoriale comporta la necessità di definire criteri di valutazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto. La maggiore preoccupazione è rendere sostenibile tali trasformazioni in modo da non generare incontrollati aumenti del carico urbanistico in aree non urbanizzate.

La conseguenza più evidente del nuovo articolato normativo si traduce nelle limitazioni del cambio di destinazione d'uso e del numero di unità derivabili da frazionamenti, ovvero nell'assoggettamento degli interventi a piano di recupero quando superano una certa soglia di sostenibilità riferita al cambio di destinazione, al numero di unità immobiliari e alla superficie utile lorda.

Sarà prevista inoltre la sostituzione edilizia a parità di superficie utile lorda, con modalità attuative differenti per le diverse zone urbanistiche di appartenenza. Sarà confermata, anche in zona agricola, la possibilità di realizzare autorimesse pertinenziali e locali interrati o seminterrati e verranno consentiti in aggiunta, modesti elementi accessori connotativi dell'edilizia rurale.

Nelle aree agricole periurbane (art. 79) la modifica normativa prevede la possibilità di recuperare il costruito anche a destinazione turistico ricettiva alberghiera ed extra alberghiera e impone inoltre il Piano Urbanistico Attuativo (piano di Recupero) per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

La quarta parte denominata “Disposizioni particolari” (articoli dal 95 al 136) in cui sono precisate le norme indirizzate alla tutela di tutti gli elementi di valore storico, ambientale e paesistico, le guide relative agli interventi sui siti e sui manufatti di interesse storico e/o ambientale e quelle relative agli interventi sugli spazi aperti, le norme sui piani di settore, non presenta alcuna modifica ma soltanto precisazioni.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	4	13

	COMUNE DI EMPOLI SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	DOCUMENTO 3-BIS SINTESI NON TECNICA
---	--	--

3. Conclusioni

Il presente documento è uno strumento partecipativo rivolto ai cittadini che, in questa fase precedente l'adozione della variante alle Norme del Regolamento Urbanistico, sono invitati a conoscere i contenuti e gli indirizzi delle norme modificate maggiormente rilevanti.

La partecipazione è parte integrante del processo decisionale con la finalità di consentire a ciascun soggetto interessato di contribuire alla decisione, arricchendo il quadro conoscitivo con informazioni utili alla valutazione, esprimendo il proprio punto di vista e proponendo idee per lo sviluppo di obiettivi e alternative.

Il testo normativo modificato sarà reso disponibile in sede di adozione dell'atto di governo del territorio, al fine di recepire le eventuali osservazioni, ai sensi dell'art. 17 della LRT 1/2005.

Di seguito viene riportato un elenco di tutti gli articoli di cui si propone la modifica.

Quelli che avranno effetti sensibili in termini ambientali, territoriali, economici e sociali saranno oggetto di valutazione.

Tale valutazione si attua attraverso l'elaborazione di dati e la misurazione della *rilevanza* ossia l'incidenza (capacità di modificare positivamente o negativamente un'azione) degli effetti sugli obiettivi strategici e o specifici fissati dalla variante.

Gli strumenti che permettono di misurare tale incidenza sono degli indicatori selezionati, scelti in merito alle tematiche di cui al citato Regolamento n 4 /R, ambiente, territorio, economia, salute umana.

Verrà pertanto ritenuta rilevante quella modifica che genera un sensibile grado di spostamento del valore normale dell'indicatore, non rilevante quella che ne mantiene praticamente immutato il valore.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	5	13

Elenco articoli sottoposti a modifica

n. ord.	Articolo	rilevanza	n. ord.	Articolo	rilevanza	n. ord.	Articolo	rilevanza
1	6	no	38	11.8	no	76	65	no
2	7.3	no	39	11.9	no	77	65.3	si
3	7.4	no	40	11.10	si	78	65.5	si
4	7.6	no	41	11.10.bis	si	79	66	no
5	7.11	si	42	11.11	no	80	66.2	si
6	7.13	no	43	11.12	si	81	67.1	si
7	8.2	no	44	11.13	no	82	67.2	si
8	8.3	no	45	11.15	no	83	67.3	si
9	8.4	no	46	11.16	no	84	67.5	no
10	8.5	no	47	11.17	no	85	69.3	no
11	8.5.1	si	48	11.18	no	86	72	no
12	8.7	no	49	14	si	87	73	no
13	8.8	no	50	15	si	88	74	no
14	8.9	si	52	16	no	89	75	no
15	8.10	no	53	18.3.2	no	90	75.1	no
16	8.11	si	54	18.4	no	91	75.2	si
17	8.15	si	55	18.4.1	no	92	75.3	si
18	8.16	no	56	18.4.2	no	93	75.4	si
19	8.17	no	57	18.4.3	si	94	75.4.1	si
20	8.18	no	58	18.5	si	95	75.4.2	si
21	8.19	si	59	18.5.bis	si	96	75.4	no
22	8.20	si	60	18.6	no	97	76	no
23	8.21	no	61	18.7	no	98	77	si
24	9.1	no	62	18.9	no	99	78	si
25	9.2	no	63	20	si	100	79	si
26	9.3	no	64	24	no	101	82	no
27	9.4	no	65	36	no	102	83	no
28	9.5	no	66	39	si	103	84	no
29	9.6	no	67	41	no	104	90	si
30	10.2.1	si	68	49	si	105	91	no
31	10.2.2	si	69	55	si	106	108	no
32	11.1	no	70	56	si	107	110.3	no
33	11.2	no	71	57	no	108	116	no
34	11.3	no	72	61	no	109	130	no
35	11.4	no	73	62	si			
36	11.5	no	74	63	si			
37	11.7	si	75	64	si			

	COMUNE DI EMPOLI SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	DOCUMENTO 3-BIS SINTESI NON TECNICA
---	--	--

Articoli rilevanti: contenuti e indirizzi

<p>7.11 Rapporto di copertura fondiario (Rc)</p> <p>Viene incrementato il parametro riguardante la possibilità, per i piani interrati, di eccedere il rapporto di copertura ammesso per la zona urbanistica di appartenenza.</p>
<p>8.5.1 Piano pilotis</p> <p>Articolo di nuova introduzione. Si prevede la possibilità di realizzare un piano fuori terra, prevalentemente libero da murature, sottostante altri piani con la possibilità di ospitare ridotti vani chiusi.</p> <p>Contiene anche una particolare previsione per le zone idraulicamente sensibili e relativa alla possibile esclusione del piano pilotis, in tali zone, della verifica al numero massimo dei piani fuori terra consentiti.</p>
<p>8.9 Piano sottotetto utilizzabile</p> <p>Si tratta di una precisazione della norma vigente in modo da eliminare l'incertezza nell'interpretazione di vani sottotetti che non necessitano del requisito di abitabilità o hanno altri usi. e computo le parti aventi altezza inferiore a m. 2.40.</p>
<p>8.11 Altezza lorda del piano</p> <p>Precisazione ed estensione della norma in modo anche da consentire maggiori spessori di isolamento in copertura</p>
<p>8.15 Superficie accessoria</p> <p>Precisazioni della norma in parte derivanti dalla modifica di altri articoli, eliminazioni incongruenze del testo vigente. Le modifiche intendono inoltre consentire un uso del suolo ponderato, pur considerando la possibilità di usufruire di ulteriori spazi non computati in termini di SUL, ma necessari e funzionali alle varie utilizzazioni.</p>
<p>8.19 Volume utile lordo di un edificio</p> <p>Precisazioni della norma in parte derivanti dalla modifica di altri articoli. L'articolo contiene inoltre l'introduzione dell'incentivo al contenimento dei consumi energetici in termini di volume utile lordo non conteggiato per spessori strutturali oltre i 30 cm.</p>
<p>8.20 Volumi tecnici</p>

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	7	13

	COMUNE DI EMPOLI SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	DOCUMENTO 3-BIS SINTESI NON TECNICA
---	--	--

<p>Precisazioni della norma su questa tipologia di manufatti e loro non rilevanza urbanistica in termini di Superficie utile lorda</p>
<p>10.2.1 Volumetrie secondarie</p> <p>Articolo di nuova introduzione al fine di migliorare l'interpretazione e l'applicazione delle norme.</p>
<p>10.2.2 Volumetrie principali</p> <p>Articolo di nuova introduzione al fine di migliorare l'interpretazione e l'applicazione delle norme.</p>
<p>11.7 Gazebo</p> <p>Precisazioni della norma in parte derivanti dalla modifica di altri articoli, eliminazioni incongruenze del testo vigente. Incremento della superficie copribile a seconda delle utilizzazioni. Le modifiche intendono inoltre consentire un uso del suolo ponderato, pur considerando la possibilità di usufruire di ulteriori spazi non computati in termini di SUL, ma necessari e funzionali alle varie utilizzazioni</p>
<p>11.10 Tettoia aggettante</p> <p>Precisazioni della norma, eliminazioni incongruenze del testo vigente. Incremento della superficie copribile a seconda delle utilizzazioni. Adattamento delle dimensioni massime ammissibili per le diverse utilizzazioni</p>
<p>11.10.bis Tettoia isolata</p> <p>Articolo di nuova introduzione al fine di prevedere una casistica non contemplata nelle norme vigenti</p>
<p>11.12 Scala esterna</p> <p>Articolo quasi interamente riscritto al fine di al fine di migliorare l'interpretazione e l'applicazione delle norme.</p>
<p>14 Dotazioni di spazi pubblici nei Piani Urbanistici attuativi (PUA)</p> <p>Introduzione nell'articolato di nuove regole sulla computazione delle superfici a parcheggio (parchamento effettivo e spazi di manovra). La modifica ha la finalità di incrementare le dotazioni di posti auto.</p>

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	8	13

	COMUNE DI EMPOLI SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	DOCUMENTO 3-BIS SINTESI NON TECNICA
---	--	--

<p>15 Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi</p> <p>Precisazioni della norma e introduzione nell'articolato di nuove regole sulla computazione delle superfici a parcheggio (parcheggio effettivo e spazi di manovra). La modifica ha la finalità di incrementare le dotazioni di posti auto.</p>
<p>18.4.3 Ristrutturazione edilizia di grado 3 (RE3)</p> <p>Precisazioni della norma in parte derivanti dalla modifica di altri articoli, eliminazioni incongruenze del testo vigente e coordinamento con le definizioni della normativa Regionale e Statale.</p>
<p>18.5 Sostituzione edilizia (SE)</p> <p>Articolo di nuova introduzione al fine di prevedere una casistica non contemplata nelle norme vigenti e prevista dalla normativa Regionale e Statale.</p> <p>Gli interventi di sostituzione edilizia vengono intesi come di recupero e riqualificazione di ambiti compromessi. Essi permettono di incentivare azioni che hanno come obiettivo il miglioramento dell'assetto complessivo delle aree, la riqualificazione delle volumetrie esistenti e del tessuto urbanistico, e per conseguenza il miglioramento architettonico ed ambientale</p>
<p>18.5 bis Nuova costruzione (NC)</p> <p>Articolo di nuova introduzione (sostituisce quello vigente) al fine di adeguare la definizione rispetto agli altri articoli modificati.</p>
<p>20 Piani urbanistici (P.U.A.)</p> <p>Introduzione nell'articolato di nuove regole di incentivazione a favore delle politiche sociali per la casa. Si stabilisce una quota del costruito da destinare a forme di canone concordato o altre forme convenzionate, oltre la quale si può accedere agli incentivi comunali</p>
<p>39 Risparmio energetico e utilizzo fonti rinnovabili</p> <p>Precisazioni della norma e introduzione dell'incentivo per il contenimento dei consumi energetici oltre il limite minimo fissato dalle leggi Regionali e Statali</p>
<p>49 Prescrizione per la formazione dei piani di recupero</p>

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	9	13

	COMUNE DI EMPOLI SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	DOCUMENTO 3-BIS SINTESI NON TECNICA
---	--	--

<p>Introduzione nell'articolato di nuove regole di incentivazione a favore delle politiche sociali per la casa. Si stabilisce una quota del costruito da destinare a forme di canone concordato o altre forme convenzionate, oltre la quale si può accedere agli incentivi comunali Chiarimento inerente la possibilità di monetizzare alcune quote di standards</p>
<p>55 Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo</p> <p>Precisazioni della norma in parte derivanti dalla modifica di altri articoli, Al limite volumetrico di progetto oltre il quale gli interventi necessitano di Piano di recupero, viene associato una soglia limite in termini di Superficie utile lorda.</p>
<p>56 Ambiti urbani discendenti da Piani Urbanistici Attuativi attuati</p> <p>Precisazioni della norma in parte derivanti dalla modifica di altri articoli, riconferma degli accordi stabiliti delle convenzioni urbanistiche in essere.</p>
<p>62 Ambiti di recupero</p> <p>Precisazioni della norma in parte derivanti dalla modifica di altri articoli, Al limite volumetrico di progetto oltre il quale gli interventi necessitano di Piano di recupero, viene associato una soglia limite in termini di Superficie utile lorda.</p>
<p>63 Prescrizione per la formazione dei piani di recupero</p> <p>Introduzione nell'articolato di nuove regole di incentivazione a favore delle politiche sociali per la casa. Si stabilisce una quota del costruito da destinare a forme di canone concordato o altre forme convenzionate, oltre la quale si può accedere agli incentivi comunali Chiarimento inerente la possibilità di monetizzare alcune quote di standards</p>
<p>64 Disposizioni generali</p> <p>Viene previsto per gli ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva la medesima disciplina prevista per quelli a destinazione residenziale, in merito al cambio di destinazione d'uso degli immobili. Si applica il principio della L.R. 1/2005 riferito all'equiparazione del R.U. al piano delle funzioni</p>
<p>65.3 Zone di completamento (D1/C)</p> <p>Precisazioni della norma in parte derivanti dalla modifica di altri articoli, modifica del superficie di riferimento per il calcolo dello standard da cedere come opere contributo alle opere di urbanizzazione primaria</p>

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	10	13

	COMUNE DI EMPOLI SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	DOCUMENTO 3-BIS SINTESI NON TECNICA
---	--	--

<p>65.5 Zone di completamento per impianti produttivi singoli (D1/S)</p> <p>Precisazioni della norma in parte derivanti dalla modifica di altri articoli, modifica del superficie di riferimento per il calcolo dello standard da cedere come opere contributo alle opere di urbanizzazione primaria</p>
<p>66.2 Zone di completamento (D2/C)</p> <p>Precisazioni della norma in parte derivanti dalla modifica di altri articoli, modifica del superficie di riferimento per il calcolo dello standard da cedere come opere contributo alle opere di urbanizzazione primaria</p>
<p>67.1 Zone per rottamazione e recupero (D3/RR)</p> <p>Precisazioni della norma in parte derivanti dalla modifica di altri articoli, modifica del superficie di riferimento per il calcolo dello standard da cedere come opere contributo alle opere di urbanizzazione primaria</p>
<p>67.2 Zona per il recupero di rifiuti solidi non pericolosi (carta da macero) (D3/RC)</p> <p>Precisazioni della norma in parte derivanti dalla modifica di altri articoli, modifica del superficie di riferimento per il calcolo dello standard da cedere come opere contributo alle opere di urbanizzazione primaria</p>
<p>67.3 Zone per attività estrattive (D3/AE)</p> <p>Precisazioni della norma in parte derivanti dalla modifica di altri articoli. Consentito la realizzazione di un manufatto precario e temporaneo per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo (durata autorizzazione attività), con conseguente e sollecita eliminazione a scadenza dell'attività</p>
<p>75. 2 Nuovi annessi agricoli</p> <p>Limitazione nelle configurazioni edilizie e morfologiche dei manufatti.</p>
<p>75.3 Manufatti precari</p> <p>Precisazioni della norma in parte derivanti dalla modifica di altri articoli e in coerenza con gli indirizzi della legislazione Regionale. Limitazione nelle caratteristiche edilizie e morfologiche dei manufatti.</p>
<p>75. 4 Patrimonio edilizio esistente</p>

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	11	13

	COMUNE DI EMPOLI SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	DOCUMENTO 3-BIS SINTESI NON TECNICA
---	--	--

<p>Articolo di nuova introduzione al fine di migliorare l'interpretazione e l'applicazione delle norme e adeguarlo agli indirizzi della legislazione Regionale. Limitazione nelle caratteristiche edilizie e morfologiche dei manufatti e sulla gradualità degli interventi.</p> <p>Valutazione degli effetti degli interventi di recupero sugli incrementi del carico urbanistico.</p> <p>Limitazioni rispetto alla possibilità del cambio di destinazione d'uso e il numero di unità derivabili da frazionamenti.</p> <p>Assoggettamento degli interventi a piano di recupero quando superano una certa soglia di sostenibilità, riferita al cambio di destinazione, numero unità immobiliari e superficie utile lorda.</p> <p>Introduzione della categoria d'intervento di sostituzione edilizia a parità di superficie utile lorda e limitata nelle diverse zone di appartenenza. Possibilità di accorpamento con mutamento di sedime del fabbricato limitato in un'area di pertinenza derivante da calcolo indiretto.</p>
<p>75.4.1 Autorimesse pertinenziali e locali interrati o seminterrati</p> <p>Articolo di nuova introduzione al fine di migliorare l'integrazione dell'edificato e sue pertinenze funzionali.</p> <p>Lo scopo è quello di consentire anche in zona agricola la realizzazione di parcheggi interrati legati da vincolo di pertinenzialità.</p> <p>Limitazione nelle caratteristiche edilizie e morfologiche dei manufatti e sulla gradualità degli interventi in base a tutele specifiche.</p>
<p>75.4.2 Scale esterne e porticati</p> <p>Articolo di nuova introduzione al fine di migliorare l'integrazione dell'edificato e sue pertinenze funzionali.</p> <p>Lo scopo è quello di consentire anche in zona agricola la realizzazione di elementi accessori alla funzione abitativa con modesti incrementi della superficie coperta.</p> <p>Fornire elementi connotativi dell'edilizia rurale ad edifici poco significativi</p> <p>Limitazione nelle caratteristiche edilizie e morfologiche dei manufatti e sulla gradualità degli interventi in base a tutele specifiche.</p>
<p>77 Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola</p> <p>Precisazioni della norma in parte derivanti dalla modifica di altri articoli, al fine di migliorare l'interpretazione e l'applicazione delle norme e adeguarlo agli indirizzi della legislazione Regionale.</p> <p>Introduzione della categoria d'intervento di sostituzione edilizia a parità di superficie utile lorda Possibilità di accorpamento con mutamento di sedime del fabbricato</p>

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	12	13

	COMUNE DI EMPOLI SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	DOCUMENTO 3-BIS SINTESI NON TECNICA
---	--	--

<p>78 Aree agricole d'interesse primario</p> <p>Precisazioni della norma in parte derivanti dalla modifica di altri articoli, al fine di migliorare l'interpretazione e l'applicazione delle norme e adeguarlo agli indirizzi della legislazione Regionale.</p> <p>Introduzione della categoria d'intervento di sostituzione edilizia a parità di superficie utile lorda Possibilità di accorpamento con mutamento di sedime del fabbricato entro un'area maggiormente limitata rispetto le altre zone, in considerazioni delle caratteristiche geomorfologiche e di pregio ambientale della collina.</p>
<p>79 Aree agricole periurbane</p> <p>Precisazioni della norma in parte derivanti dalla modifica di altri articoli, al fine di migliorare l'interpretazione e l'applicazione delle norme e adeguarlo agli indirizzi della legislazione Regionale.</p>
<p>90 Zone per la viabilità carrabile</p> <p>Precisazioni della norma al fine di migliorarne l'interpretazione e l'applicazione</p>

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
Documento di Valutazione	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	13	13