

	<p align="center"><b>COMUNE DI EMPOLI</b>          SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE          SERVIZIO URBANISTICA</p>	<p align="center">VARIAZIONI CARTOGRAFICHE  <i>USI DEL SUOLO E MODALITA'</i>  <i>D'INTERVENTO</i></p>
---	--	---

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

## VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

**Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), art. 12 del D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152.**

Responsabile del procedimento  
 Ing. Carla Santoni

Tecnico responsabile verifica  
 Arch. Mario Lopomo

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>RELAZIONE VAS</b>	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	1	8

	<b>COMUNE DI EMPOLI</b> SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	VARIAZIONI CARTOGRAFICHE <i>USI DEL SUOLO E MODALITA'</i> <i>D'INTERVENTO</i>
---	--	---

## 1 - PREMESSA

La presente relazione intende verificare l'applicabilità della VAS alla variante da adottare nelle more di approvazione della legge regionale in materia.

Il comune di Empoli è dotato di Regolamento urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 137 del 21 dicembre 2004, pubblicato sul BURT il 26 gennaio 2005.

Quattro anni di gestione hanno messo in evidenza la necessità di ricorrere ad una variante di "assestamento".

Il procedimento per la variante ricognitiva e di assestamento alla strumentazione urbanistica è stato avviato con Del. G.C. del 27 Febbraio 2006, n. 34, successivamente integrato negli obiettivi e per dare avvio al processo di valutazione integrata con Del. G.C. del 31 Luglio 2008, n. 147.

Tra gli obiettivi indicati abbiamo:

- correggere alcuni errori materiali ed alcune incongruenze riscontrate sia nelle tavole grafiche che nell' articolato normativo;
- ridefinire l'altezza massima ammissibile per le zone B1 soggette a rischio idraulico.

Gli effetti derivanti dall'insieme delle variazioni cartografiche sono già stati analizzati nel *documento di valutazione* che ha ritenuto irrilevanti gli effetti della variante. La *relazione di sintesi* ha formalmente escluso la variante dalla valutazione integrata ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale Toscana 3 Gennaio n.1 2005 in quanto le variazioni sono ricomprese nelle "modifiche minori agli atti comunali di Governo del Territorio" di cui al comma 3 art. 2 del Regolamento di Attuazione (D.P.G.R. 9 Febbraio 2007 n. 4/R).

Il contenuto della variante ed i risultati della valutazione sono stati presentati nell'ambito degli incontri svolti per illustrare il complesso della variante di assestamento: variazioni normative e variazioni cartografiche.

Si precisa che tutta la documentazione di valutazione prodotta e qui integralmente richiamata costituisce un esauriente quadro delle analisi condotte che può essere assunto come Rapporto preliminare, finalizzato all'acquisizione di pareri e contributi previsti dall'art.12 comma 2 del D.Lgs 152/06 s.m.i.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>RELAZIONE VAS</b>	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	2	8

	<b>COMUNE DI EMPOLI</b> SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	VARIAZIONI CARTOGRAFICHE <i>USI DEL SUOLO E MODALITA'</i> <i>D'INTERVENTO</i>
---	--	---

## 2 - CONTENUTO ED EFFETTI DELLA VARIANTE

Le variazioni interessano le tavole *Usi del suolo e modalità d'intervento* del Regolamento Urbanistico, sono riconducibili a quattro tipologie:

- 1) Correzione di errori;
- 2) Zone attualmente classificate B1 ricadenti in ambiti a rischio idraulico;
- 3) Variazioni degli azzonamenti di ambiti derivanti da Piani Urbanistici Attuativi attuati: zone Ba, Ca e D1/A;
- 4) Aggiornamento degli immobili tutelati dal D.Lgs. n.42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.

### 1- Correzione di errori

In questa tipologia sono inserite le variazioni riconducibili essenzialmente a discordanze tra lo stato dei luoghi e la destinazione urbanistica.

Per ogni correzione è riportata una sintesi descrittiva ed un estratto cartografico del Regolamento Urbanistico sia per lo stato attuale e che per quello modificato.

### 2 - Zone attualmente classificate B1 ricadenti in ambiti a rischio idraulico

Le zone B1 sono ambiti urbani suscettibili di completamento con prevalente destinazione residenziale, ricadenti in ambiti a rischio idraulico classificati zona 7 dalla carta della Fattibilità Idraulica del Regolamento Urbanistico. In tali zone non è consentito realizzare o destinare ad abitazione il piano terra, l'altezza massima è 7,50m e sono realizzabili due piani fuori-terra.

Obiettivo della variante è consentire un'altezza maggiore ed un ulteriore piano fuori-terra.

La variante non introduce un nuovo azzonamento, che avrebbe avuto lo svantaggio di appesantire l'articolato normativo, ma trasforma le zone da B1 a B2, previa valutazione degli effetti della trasformazione riportati nello specifico "*Documento di valutazione*" delle variazioni cartografiche.

La variazione interessa le frazioni di Pagnana, Marcignana, Brusiana e Fontanella.

### 3 - Variazioni degli azzonamenti di ambiti derivanti da Piani Urbanistici Attuativi completati: zone Ba, Ca e D1/A

Sono ambiti urbani che discendono dall'avvenuta realizzazione di Piani Urbanistici Attuativi ormai completati sia per quanto riguarda le urbanizzazioni che le edificazioni.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>RELAZIONE VAS</b>	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	3	8

	<b>COMUNE DI EMPOLI</b> SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	VARIAZIONI CARTOGRAFICHE <i>USI DEL SUOLO E MODALITA'</i> <i>D'INTERVENTO</i>
---	--	---

Gli ambiti interessati sono:

- n. 12 ex lottizzazioni residenziali;
- n. 1 ex lottizzazione industriale;
- n. 2 aree PEEP.

Per quanto riguarda le ex lottizzazioni residenziali, obiettivo della variante è consentire sugli edifici esistenti categorie d'intervento attualmente non previste e limitate alla ristrutturazione edilizia. Con la variante tali zone passeranno dalla classificazione attuale (Ba o Ca) alla classificazione di zona B1, B2 o B3 a seconda degli ambiti al contorno.

Le aree che derivano da ex lottizzazioni industriali completate sono state classificate dal Regolamento Urbanistico approvato *Ambiti della produzione compatta, zone di completamento D1/C*; per esse è previsto un rapporto di copertura fondiario  $R_c = 0,60$  superiore di  $RC=0,50$  con cui è stato dimensionato il piano attuativo. La finalità del Regolamento Urbanistico è stata quella di consentire modesti ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti senza ulteriore consumo di suolo.

La presente variante corregge l'errore per una lottizzazione industriale in località Ponte a Elsa, e poiché trattasi di ex Piano di Lottizzazione completato, coerentemente con il criterio generale adottato dal Regolamento Urbanistico vigente passa dalla classificazione attuale *Zone di espansione in corso di attuazione D1/A* alla classificazione *zone di completamento D1/C*.

Le aree PEEP sono classificate dal Regolamento Urbanistico *Ambiti di trasformazione con PUA vigenti o attuati, zone Ca* (art. 61 Norme), fanno eccezione i PEEP di Ponte a Elsa e del Pozzale attualmente classificati zone Ba. Anche in questo caso, adottando il criterio generale stabilito dal Regolamento Urbanistico, le aree passano dall'azzonamento Ba all'azzonamento Ca.

#### 4 - Aggiornamento degli immobili tutelati dal D.Lgs. n.42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico ad oggi sono intervenute nuove dichiarazioni d'interesse culturale di immobili presenti sul territorio comunale ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.

In questo caso la variante ha l'esclusiva finalità di aggiornare il contenuto informativo della cartografia del Regolamento Urbanistico, poiché la tutela vige indipendentemente dal fatto di essere riportata o meno nella cartografia del Regolamento Urbanistico.

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>RELAZIONE VAS</b>	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	4	8

	<b>COMUNE DI EMPOLI</b> SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	VARIAZIONI CARTOGRAFICHE <i>USI DEL SUOLO E MODALITA'</i> <i>D'INTERVENTO</i>
---	--	---

Gli effetti derivanti dalla variante sono stati analizzati nel *Documento di Valutazione* delle variazioni relative alla cartografia del Regolamento Urbanistico, si riassumono di seguito le conclusioni di tale documento.

Le variazioni della cartografia del Regolamento Urbanistico sono coerenti con l'obiettivo generale della *variante normativa e di assestamento* di migliorare l'efficacia del Regolamento Urbanistico, consentire migliori condizioni di utilizzo dell'edificato esistente senza prevedere ulteriore consumo di suolo.

Le variazioni derivanti dalla correzione di errori materiali e dall'aggiornamento degli immobili tutelati dal D. Lgs. 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, non modificano lo stato dei luoghi e gli usi in atto, non incidono sulle risorse essenziali del territorio e quindi da ritenersi non-rilevanti ai fini della Valutazione Integrata.

La variazione relativa alla trasformazione delle attuali zone B1 ricadenti in aree a rischio idraulico in zone B2, potrebbe comportare modesti ampliamenti dell'edificato compatibili con il dimensionamento del Piano Strutturale. La destinazione urbanistica delle aree è invariata, non è previsto ulteriore consumo di suolo, non incide significativamente sulle risorse essenziali del territorio, non sono prevedibili effetti economici, ambientali e sulla salute umana significativi pertanto la stessa è escludibile dalla Valutazione Integrata.

Infine le variazioni relative agli ambiti derivanti da Piani Urbanistici Attuativi completati che con la variante assumeranno le destinazioni di zona B1, B2 o B3 se residenziali e D1/C se produttivi, non comportano ulteriori carichi urbanistici derivanti da nuove costruzioni, non incidono sulle risorse essenziali del territorio. Non sono prevedibili significativi effetti economici, ambientali e sulla salute umana pertanto le stesse sono escludibili dalla Valutazione Integrata.

Per le motivazioni sopra-riportate l'insieme delle variazioni cartografiche sono già state escluse dalla Valutazione Integrata in quanto ricomprese nelle "modifiche minori agli atti comunali di Governo del Territorio" di cui al comma 3 art. 2 del Regolamento di Attuazione (D.P.G.R. 9 Febbraio 2007 n. 4/R).

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>RELAZIONE VAS</b>	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	5	8

	<b>COMUNE DI EMPOLI</b> SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	VARIAZIONI CARTOGRAFICHE <i>USI DEL SUOLO E MODALITA'</i> <i>D'INTERVENTO</i>
---	--	---

### 3 - CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

Il campo di applicazione della VAS è ad oggi definito dall'art. 6 (Oggetto della disciplina) del D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152, in particolare:

**il comma 1:** fa riferimento a piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale;

**il comma 2:** fa riferimento a piani e programmi che costituiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, la localizzazione e la realizzazione di opere d'interesse nazionale o regionale soggette a valutazione d'impatto ambientale (VIA) o verifica di assoggettabilità (allegati II, III e IV del decreto);

**il comma 3:** prevede la verifica di assoggettabilità (art. 12) per i piani e programmi aventi le caratteristiche di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale o per le modifiche minori di detti piani e programmi;

**il comma 3 bis:** stabilisce che l'autorità competente valuta, secondo le disposizioni dell'art. 12, se i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, che costituiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti possono avere effetti significativi sull'ambiente.

La variante, alla luce di quanto descritto, non è assimilabile a nessuna fattispecie prevista dai commi 1, 2 e 3, può essere ricondotta alla fattispecie dell'art. 3 bis e conseguentemente sottoposta a procedura di verifica ai sensi dell'art. 12, limitatamente ai punti 2 e 3 della stessa: zone B1 in ambiti a rischio idraulico e ambiti derivanti da piani attuativi completati

L'allegato I del D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152, di seguito integralmente richiamato, stabilisce i criteri per la verifica di assoggettabilità.

#### ALLEGATO I

#### Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12.

##### 1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>RELAZIONE VAS</b>	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	6	8

	<b>COMUNE DI EMPOLI</b> SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	VARIAZIONI CARTOGRAFICHE <i>USI DEL SUOLO E MODALITA'</i> <i>D'INTERVENTO</i>
---	--	---

- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

**2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:**

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
  - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
  - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

La variante al Regolamento Urbanistico non ha le caratteristiche indicate ai punti 1) e 2), come risulta dalla documentazione relativa alla valutazione svolta.

## 4 - CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate,

considerato che la variante di assestamento al Regolamento Urbanistico – Variazioni Cartografiche, ex. Art. 17 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n.1:

1. non rientra nelle fattispecie previste dall'art. 6 commi 1, 2, 3 del D.Lgs. 152/06 s.m.i;
2. non prevede specificatamente la localizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale;

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>RELAZIONE VAS</b>	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	7	8

	<b>COMUNE DI EMPOLI</b> SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO URBANISTICA	VARIAZIONI CARTOGRAFICHE <i>USI DEL SUOLO E MODALITA'</i> <i>D'INTERVENTO</i>
---	--	---

visti il *documento di valutazione* e la relazione di sintesi che ha già escluso l'insieme delle variazioni cartografiche dalla valutazione integrata di cui all'art. 11 della L.R.T. n.1/2005,

**si propone:**

- di escludere le correzioni cartografiche e l'aggiornamento degli immobili tutelati (punti 1 e 4) della variante al Regolamento urbanistico dalla procedura di "Valutazione Ambientale Strategica (VAS)" di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. 152/06 s.m.i. e dalla verifica di procedibilità ai sensi dell'art. 12;
- di escludere le zone B1 in ambiti a rischio idraulico e gli ambiti derivanti da piani attuativi (punti 2 e 3) della variante al Regolamento urbanistico dalla procedura di "Valutazione Ambientale Strategica (VAS)" di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. 152/06 s.m.i.

Empoli, 19.03.2009

Tecnico Istruttore  
Arch. Mario Lopomo

Titolo modulo	Il responsabile del procedimento	Il nucleo di valutazione	Versione	Pag. attuale	Pag. totali
<b>RELAZIONE VAS</b>	Ing. Carla Santoni	Arch. Andrea Bonatti Arch. Mario Lopomo	1.0	8	8