



Città di Empoli

**PIANI URBANI INTEGRATI M5C2 - investimento 2.2**

**Rigenerazione urbana del complesso di Piazza Guido  
Guerra con realizzazione del Nuovo Teatro Comunale**

**PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO – ECONOMICA**

Art. 48, comma 7, D.L. n. 77 del 31 maggio 2021, convertito in L. n. 108 del 29 luglio 2021

Linee guida adottate in attuazione dell'art. 12 del decreto-legge 10 settembre 2021, n. 121, convertito, con  
modificazioni, dalla legge 9 novembre 2021, n. 156.

**COORDINAMENTO GENERALE**

Dirigente Sett. Lavori Pubblici – Ing. Roberta Scardigli  
Dirigente Sett. Politiche Terr. – ing. Alessandro Annunziati

**PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA**

Openlab Company s.r.l. – Arch. Luca Ruzza

**PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA**

GPA Energy s.r.l. – Ing. Matteo Gestri

**PROGETTAZIONE VARIANTE URBANISTICA**

Arch. Giovanni Parlanti  
Arch. Gabriele Banchetti

**PROGETTAZIONE INFRASTRUTTURE E SPAZI APERTI**

Ing. Sara Malatesti  
Ing. Giulia Marconcini  
Arch. Simone Scortecci

**ANALISI E SUPPORTO URBANISTICO**

Arch. Valentina Acquasana  
Arch. Martina Gracci  
Geol. Monica Salvadori

**GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

Dott.ssa Romina Falaschi

**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**

Dirigente Sett. Lavori Pubblici – Ing. Roberta Scardigli

**A.R1.2** Relazione di dettaglio - urbanistica



## Sommario

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....</b>	<b>3</b>
2.1 Strumentazione urbanistica comunale vigente.....	4
<b>3. L'AMBITO OGGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA.....</b>	<b>6</b>
3.1 Inquadramento generale.....	6
3.1.1 Il dimensionamento del Secondo Regolamento Urbanistico.....	11
3.2 Lo stato attuale dell'area.....	12
3.2.1 La disciplina di suoli vigente.....	15
3.3 Il nuovo assetto urbanistico dell'area.....	20
3.3.1 La porta di accesso urbana.....	21
3.4 CRITERI URBANISTICI.....	24
<b>4. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE.....</b>	<b>25</b>



## 1. PREMESSA

Il nuovo **Parco Culturale** di Empoli è un progetto strategico nato dalla volontà condivisa di Amministrazione e Cittadinanza per riqualificare il complesso pubblico di Piazza Guido Guerra e rigenerare l'area urbana che si sviluppa intorno ad esso, allo scopo di offrire nuovi servizi culturali, sociali e inclusivi.

Lo scopo principale del progetto è la riqualificazione di un'area ad oggi funzionalmente periferica, quella di Piazza Guido Guerra, in modo da divenire parte integrante del tessuto urbano cittadino. L'intervento si incentra sulla rifunzionalizzazione con efficientamento energetico dell'esistente Palazzo delle Esposizioni, nel contesto di un nuovo Parco Culturale, che prevede anche la realizzazione di un nuovo Teatro Civico, con l'obiettivo di creare un complesso di spazi pubblici accessibili e sostenibili, favorendo l'aggregazione sociale. Il nuovo Teatro Civico sarà realizzato in sostituzione di un'ala del fabbricato esistente del Palazzo delle Esposizioni, che sarà demolita per realizzare una nuova e più ampia struttura, senza incrementare il consumo di suolo. Esso non è stato pensato solo per attività ed eventi culturali, ma anche per diventare uno spazio aperto a iniziative di inclusività sociale e attività dedicate a diverse categorie di utenti, nell'ottica della **completa accessibilità** dei luoghi.

L'intero progetto è stato guidato dal percorso partecipato "Teatro. Punto e a capo", promosso dal Comune di Empoli con il sostegno dell'Autorità regionale per la Garanzia e la Promozione della partecipazione della Toscana, un processo strutturato che sta coinvolgendo la comunità locale in eventi e iniziative finalizzate a raccogliere proposte e contributi per orientare la progettazione. I contributi sono stati raccolti e sintetizzati mediante interviste, tavoli di lavoro e incontri pubblici.

## 2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La Regione Toscana, con la Legge Regionale 10 novembre 2014, n° 65, ha aggiornato la normativa regionale in materia di governo del territorio.

Questa legge nasce dall'esigenza di pervenire ad un sistema complessivo del governo del territorio che, alla luce dell'esperienza maturata con l'applicazione delle leggi di governo del territorio precedenti, ovvero la L.R. 1/2005 e prima ancora della L.R. 5/95, garantisca un'azione pubblica più efficace.

La legge urbanistica definisce ed individua gli atti di governo del territorio, che si suddividono fondamentalmente in:

a. Strumenti della pianificazione territoriale:

- PIT – Piano di Indirizzo Territoriale, di competenza regionale, con valenza di Piano Paesaggistico;
- PTCP– Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- PTCM – Piano Territoriale della Città Metropolitana, qualora presente;
- PS o PSI - Piano Strutturale comunale o intercomunale



b. Strumenti della pianificazione urbanistica:

- PO - Piano Operativo Comunale (inserito con la L.R. 65/2014, in sostituzione del Regolamento Urbanistico – R.U. - della L.R. 1/2005)

- Piani Attuativi, comunque denominati, ovvero previsioni di dettaglio della pianificazione, limitati a determinate parti del territorio (ad es. Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati).

Nello specifico, il PS e il PO sono gli strumenti pianificatori (estesi a tutto il territorio comunale) di cui dispongono i Comuni, attuando di fatto uno “sdoppiamento” rispetto al P.R.G. della legge urbanistica nazionale.

Il Piano Strutturale ha un ruolo strategico, con una prospettiva di lunga durata trasversale a più Piani Operativi; definisce il “territorio urbanizzato” e suddivide il territorio comunale in Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE).

Il Piano Operativo regola invece l’uso del territorio e, al contrario del PS, ha una valenza conformativa della disciplina dell’uso del suolo. Inoltre, la parte del PO inerente alle trasformazioni del territorio (in cui vengono individuate e regolate, tra l’altro, le aree soggette a Piano Attuativo) ha una durata temporale di 5 anni, dopo i quali le relative previsioni non attuate si intendono decadute.

Al PO sono collegati, inoltre, alcuni specifici piani di settore, che per quanto talvolta indipendenti, dipendono anche dalle scelte pianificatorie del PO: tra questi il Piano comunale di classificazione acustica (PCCA), il Piano di protezione civile, il piano per l’eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA).

## 2.1 Strumentazione urbanistica comunale vigente

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

Successivamente, con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013, sono stati approvati una variante di minima entità al Piano Strutturale del 2000 ed il 2° Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Empoli, divenuti entrambi efficaci con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013.

Tale strumentazione urbanistica del Comune di Empoli è stata redatta ai sensi della L.R. n. 1/2005.

Il 27 novembre 2014 è entrata in vigore la nuova legge regionale n. 65/2014 “Norme per il governo del territorio”, che ha sostituito, abrogandola, la legge regionale 1/2005. Il 24 dicembre 2018, in applicazione dei disposti di cui all’art. 55, commi 5 e 6 della LR 1/2005, sono scaduti i termini di validità quinquennale delle previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni degli assetti ambientali insediativi ed infrastrutturali, nonché i conseguenti vincoli preordinati all’esproprio; in particolare, risultano scaduti gli interventi subordinati a piani attuativi di iniziativa privata per i quali non sono state stipulate le convenzioni attuative e gli interventi anche di iniziativa pubblica per cui non sono stati approvati i progetti esecutivi.



Nelle more di approvazione del Piano Operativo e fino alla data del 27 novembre 2019 (cinque anni dalla data di entrata in vigore della LRT 65/2014) era consentito ai Comuni approvare varianti urbanistiche di cui all'art. 222 della LRT 65/2014 "Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamenti Urbanistici vigenti alla data del 27 novembre 2014", nonché le varianti semplificate al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico di cui all'art. 29,30 e 31 della LRT 65/2014.

In questo periodo transitorio il Comune di Empoli ha approvato due varianti urbanistiche, una di tipo ordinario, l'altra semplificata, e precisamente:

- Una variante al R.U. per le zone produttive, approvata con Delibere del Consiglio comunale n. 90 del 19.11.2018.
- Una variante al R.U. per interventi puntuali all' interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 122 del 25.11.2019 (di seguito "variante puntuale").

Nel frattempo l' Amministrazione ha dato inoltre avvio al procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale tra i Comuni di Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Empoli, Montelupo Fiorentino e Vinci, con Comune capofila Empoli, con la Delibera G.C. n.185 del 12.11.2018. In data 5.08.2021 è stata richiesta alla Regione Toscana la convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014, la cui prima seduta si è svolta in data 04.10.2021.

Infine, l'amministrazione ha dato Avvio al procedimento per la redazione del nuovo Piano Operativo Comunale con Delibera G.C. n.213 del 24.11.2021.

### 3. L'AMBITO OGGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA

#### 3.1 Inquadramento generale

L'area di intervento risulta essere in posizione strategica, alla **"porta di accesso"** della città da nord, ovvero primo punto di arrivo e cerniera tra il fiume Arno e il centro storico. Questa si sviluppa come filtro della viabilità principale di penetrazione da est, in particolare dalla Strada Statale SS67, e da nord dai comuni di Vinci e Capraia e Limite, e si interfaccia con il perimetro del centro storico.

L'area risulta accessibile da Viale Cesare Battisti, da Viale Francesco Petrarca, da Piazza Guido Guerra e dalla ciclopiasta dell'Arno che collega Empoli con gli altri comuni limitrofi.

Il nuovo assetto urbanistico intende definire un nuovo polo urbano capace di dialogare con il sistema fluviale dell'Arno e il centro storico, in modo da ampliare la fruibilità cittadina della zona e integrarla nel contesto. In diretta conseguenza, sarà modificata la viabilità veicolare e sarà quindi ripensato il sistema dei parcheggi, con l'obiettivo di non ridurre la dotazione attuale, oltre alla riqualificazione del palazzo delle esposizioni e la realizzazione del nuovo teatro comunale.



Immagine satellitare con inquadramento dell'area oggetto di variante a livello comunale



Il PS vigente individua l'area di rigenerazione all'interno dell'UTOE 1 – La città compatta



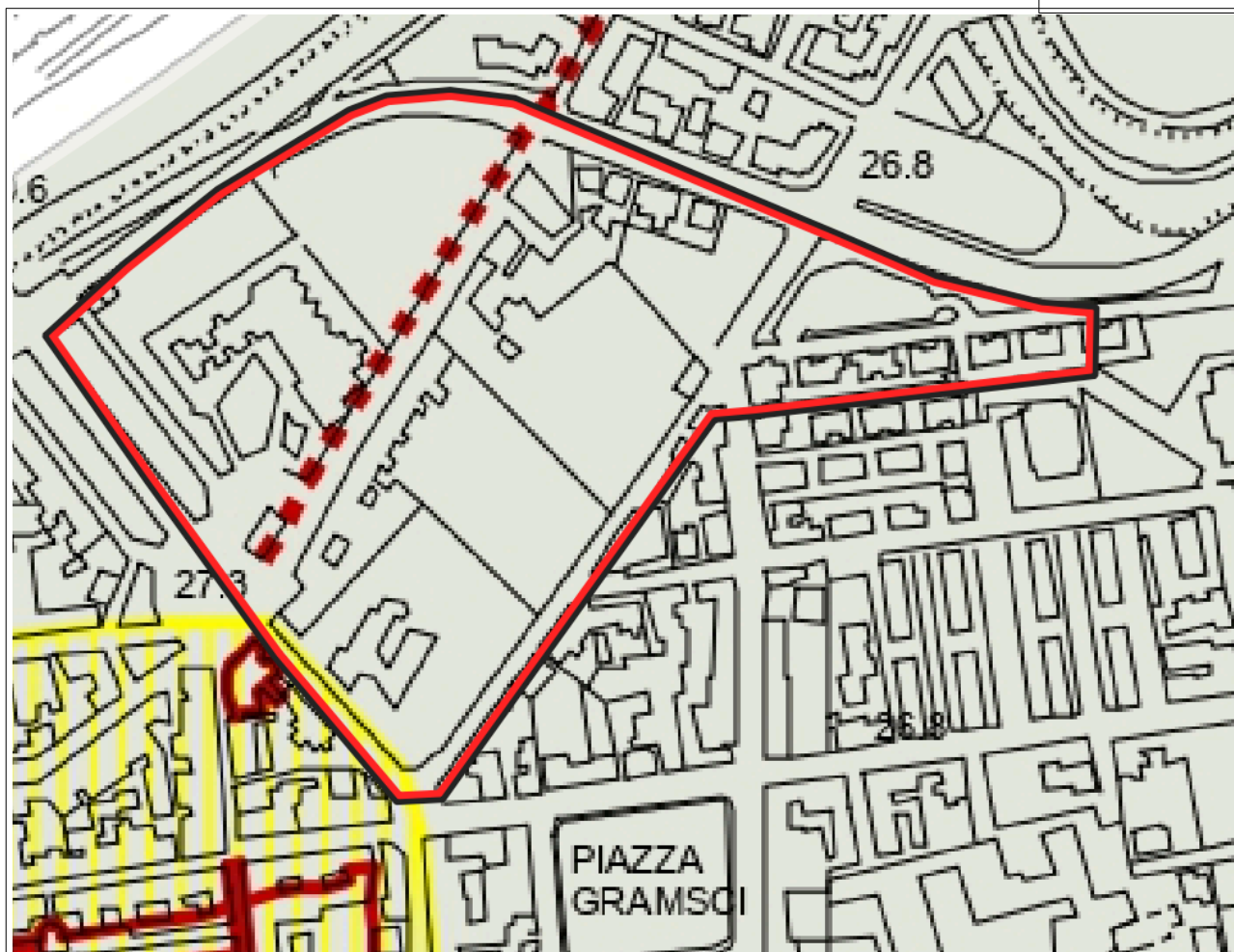
Immagine satellitare con suddivisione del territorio comunale in UTOE



Estratto modificato tavola Salvaguardia e ambiti di tutela

Come si evince dalla tavola di RU “Salvaguardie e ambiti di tutela”(2013) l’area ricade in minima parte all’interno di una “zona di rispetto relativa a pozzi e sorgenti di approvvigionamento idropotabile (D.Lgs. 152/2006 - parte III art. 94)”.

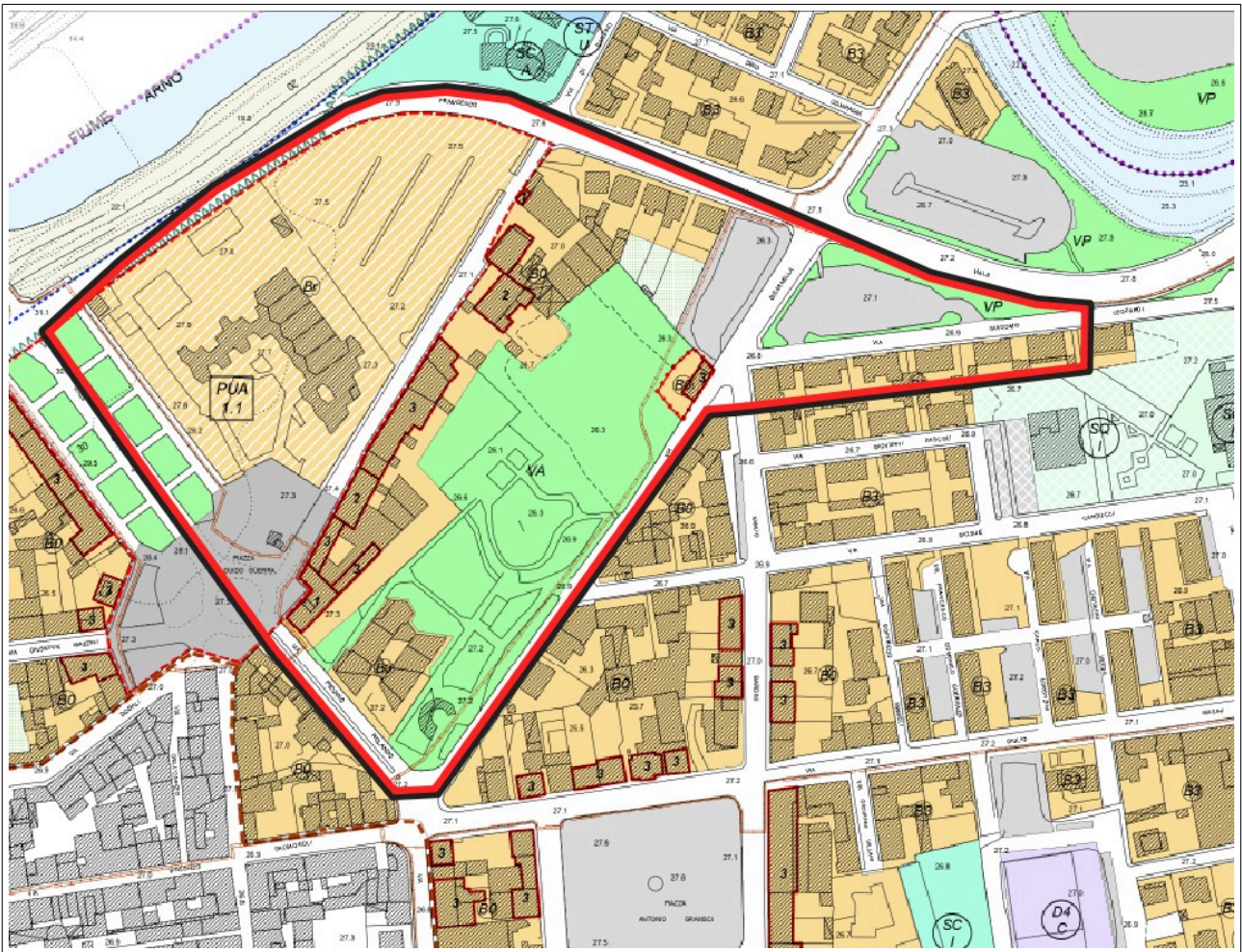




Estratto modificato tavola Vincoli e Tutele

Come evidenziato dalla tavola di RU “Vincoli e tutele” (2013), nell’area oggetto di intervento è presente un tracciato che segue una organizzazione centuriata del territorio; è presente in piccola parte un’area interessata da accertata presenza di materiali e/o strutture di interesse archeologico, già rinvenuti sia in regolari campagne di scavo archeologico ovvero non ancora oggetto di specifiche indagini, ma motivatamente ritenuti presenti.

Nelle tavole di uso del suolo del Secondo Regolamento Urbanistico l'area viene classificata a seconda della sua composizione, che analizzeremo maggiormente nel dettaglio nel capitolo successivo.



Estratto modificato del Regolamento Urbanistico vigente, scala 1:2.000

Le aree destinate ad *Attrezzature e servizi a scala territoriale* come quella in oggetto corrispondono alle Zone Territoriali Omogenee "F" di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero alle parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (i cosiddetti "standard territoriali").



### 3.1.1 Il dimensionamento del Secondo Regolamento Urbanistico

Il dimensionamento del Piano Strutturale, contenuto nel documento “Integrazione schede UTOE” (ottobre 2013), fu aggiornato contestualmente alla Variante di minima entità al Piano Strutturale. Il documento riportava i dati attuali generali, compresi gli standard urbanistici, le dimensioni massime dei carichi insediativi ammissibili a livello comunale, divise per destinazioni d’uso e per unità territoriali organiche elementari (UTOE).

In seguito, il documento di riferimento è stato sostituito con il Quadro Previsionale Strategico Quinquennale allegato alla Variante alle zone produttive, in cui sono riportate le modifiche al dimensionamento del Regolamento Urbanistico e, dove richiesto, del Piano Strutturale.

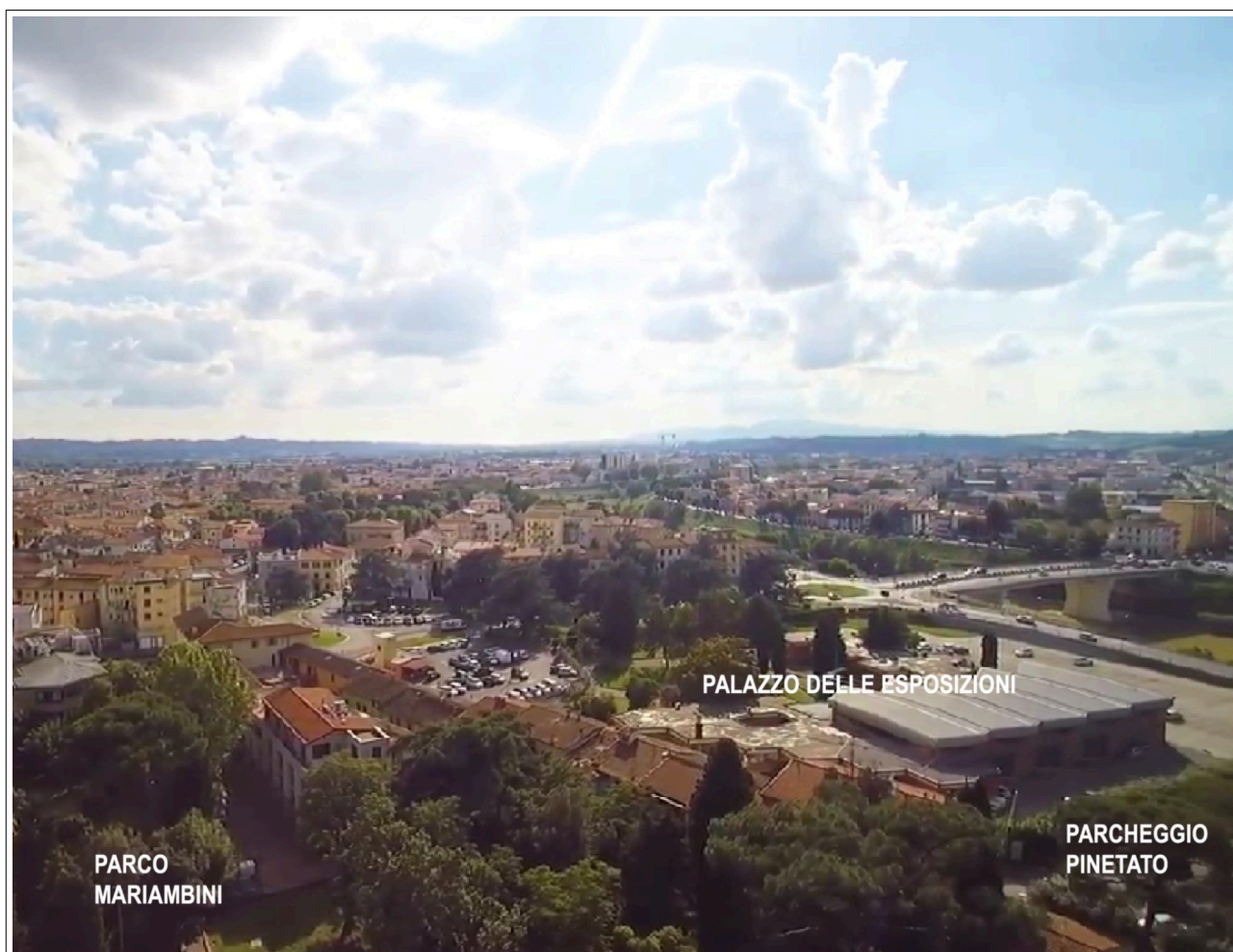
Dall’analisi di attuazione degli standard urbanistici rispetto al dimensionamento lì contenuto, si evince che, a livello comunale, la dotazione complessiva di standard risulta essere abbondantemente sopra il minimo di legge.

STANDARD E INFRASTRUTTURE DI PROGETTO	QUANTITA' PREVISTE DA DM 1444/68 (mq)	QUANTITA' PREVISTE DA RU (mq)	MQ PREVISTI	MQ REALIZZATI	MQ NON REALIZZATI
Aree per l'istruzione	4,5	4,5	10.569,94	6.787,34	3.782,61
Attrezzature di interesse comune	2,0	2,0	67.748,09	507,53	67.240,55
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e	9,0	9,0	181.460,63	22.130,14	159.330,49
Parcheggi	2,5	3,0	78.928,03	11.281,06	67.646,97
Attrezzature per l'istruzione superiore	1,5	1,5	70.357,83	0,0	70.357,83
Attrezzature sanitarie ed ospedaliere	1,0	1,0	24.456,04	0,0	24.456,04
Parchi pubblici urbani e territoriali	15,0	15,0	0,0	0,0	0,0
Attrezzature varie	-	-	437.035,36	0,0	437.035,36
Viabilità	-	-	471.148,34	335.938,08	135.210,26
<b>TOTALE</b>	<b>35,5</b>	<b>36,0</b>	<b>1.341.704,27</b>	<b>376.644,16</b>	<b>965.060,11</b>

### 3.2 Lo stato attuale dell'area

L'ambito oggetto di rigenerazione, di cui fa parte anche il comparto Guido Guerra, si articola per lo più in parcheggi pubblici non permeabili, in aree a verde pubblico e in attrezzature di interesse collettivo. L'area è interessata da una permeabilità urbana in direzione nord-sud mentre non sono presenti collegamenti nella direzione est-ovest capaci di connettere tra loro le varie parti del comparto urbano. L'area è sostanzialmente suddivisa in tre porzioni urbane definite da:

- il **palazzo delle esposizioni e il parcheggio pinetato di Piazza Guido Guerra** che si affacciano direttamente sull'Arno;
- Il **quartiere** definito da edifici in linea prevalentemente di formazione ottocentesca che costituiscono un elemento lineare che si attesta sul **parco pubblico Mariambini**;
- I **parcheggi pubblici** direttamente collegati con la rotatoria tra via Bisarnella e con Viale Francesco Petrarca.





Le funzioni prevalenti nell'area sono quelle di tipo pubbliche tra cui il palazzo delle esposizioni, parcheggi e il parco, mentre quelle private sono di tipo residenziale, direzionale e in minima parte commerciale, limitatamente ad alcuni piani terra di fronte alla Piazza Guido Guerra.

L'area oggetto della rigenerazione urbana è quindi quasi completamente di proprietà dell'amministrazione comunale ed è compresa tra Viale Petrarca, Viale cesare Battisti, Piazza Guido Guerra e Via di Barzino, si colloca al margine del centro storico di Empoli, con il quale dialoga in termini di funzioni correlate e si affaccia sul fiume Arno.





### 3.2.1 La disciplina di suoli vigente

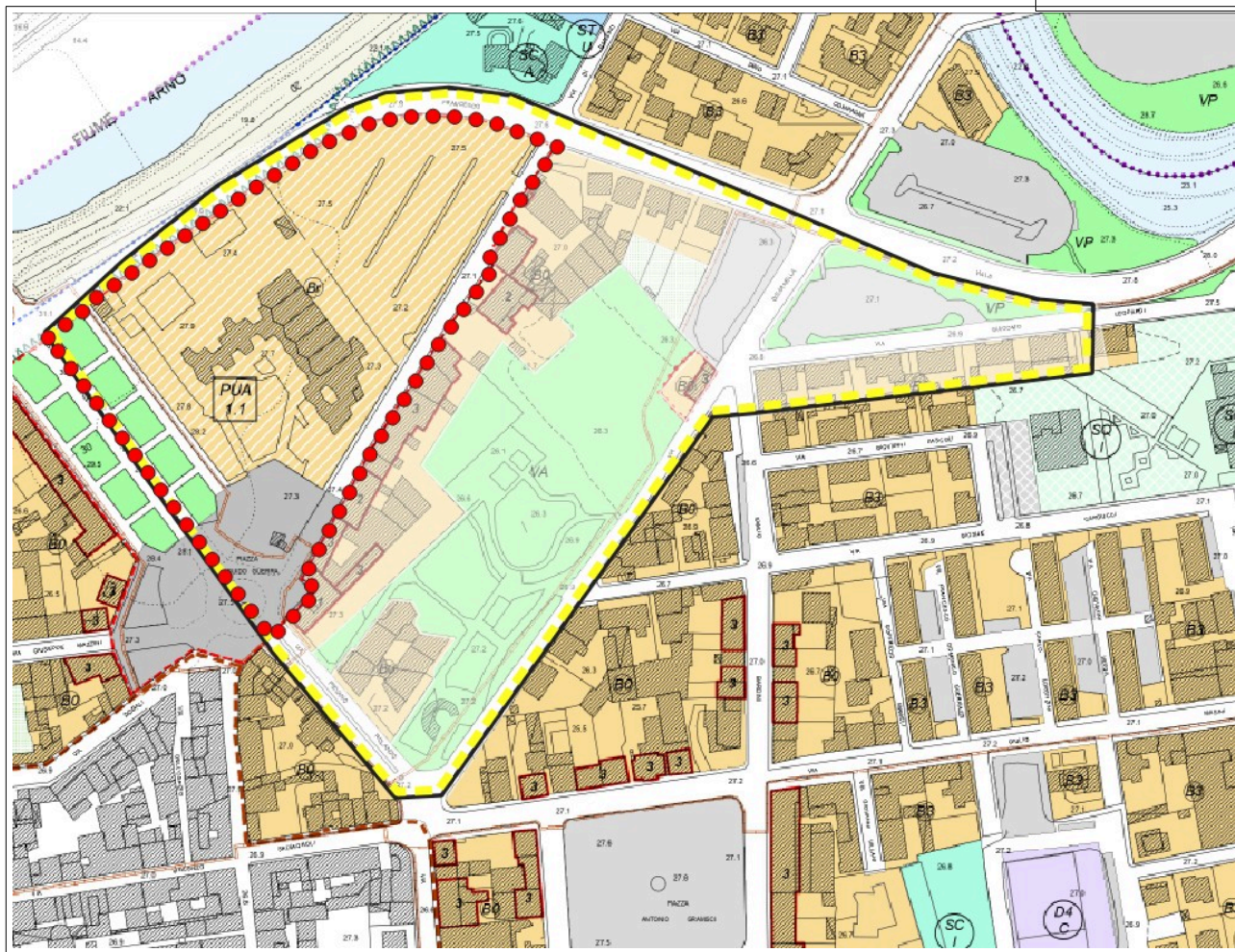
La pianificazione vigente prevede per l'area in oggetto la seguente disciplina di suoli:

#### 1. PUA 1.1

Nelle tavole di "uso del suolo" del Secondo Regolamento Urbanistico l'area di intervento è così suddivisa: per quanto riguarda il palazzo delle esposizioni e il parcheggio Guido Guerra attualmente, in conseguenza della decadenza del Regolamento Urbanistico, trattatasi di *"area non pianificata"* classificata come zona di recupero Br, con specifica scheda norma denominata PUA1.1. Le zone Br sono *"ambiti di trasformazione in cui è prevista una nuova urbanizzazione e la nuova edificazione, oppure dove, sulla base di riscontrate particolari condizioni di incoerenza morfologica o degrado o di accertate necessità di interventi coordinati complessi, è prescritta la trasformazione dell'assetto urbano"*.

Secondo la scheda norma previgente l'area PUA1.1, che comprende oltre al polo espositivo e il parcheggio a raso anche Piazza Guido Guerra, era così ripartita

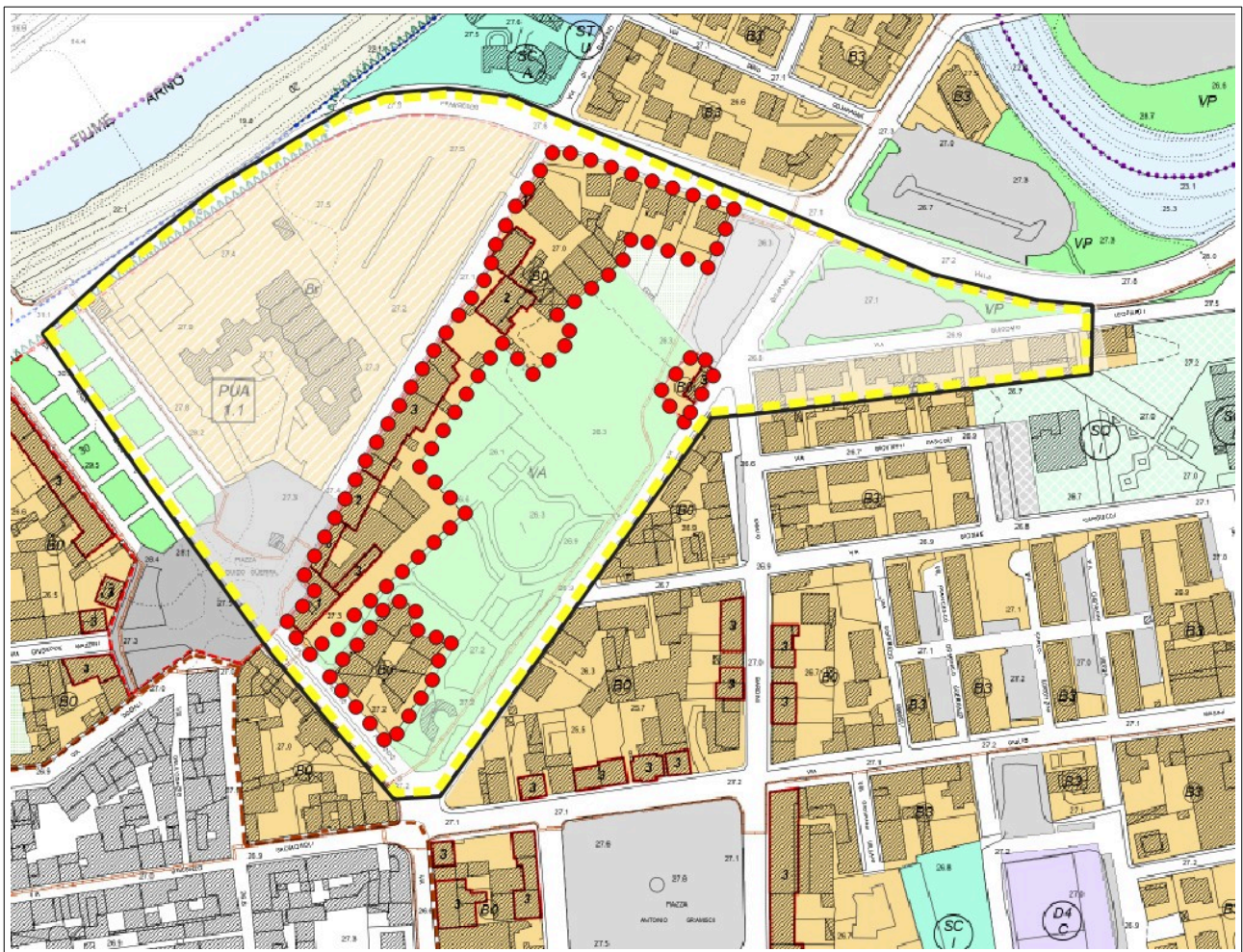
Parcheggio pubblico	Mq 10.300
Verde Pubblico	Mq 3.863
Viabilità	Mq 10.265
Attrezzature	Mq 12.448





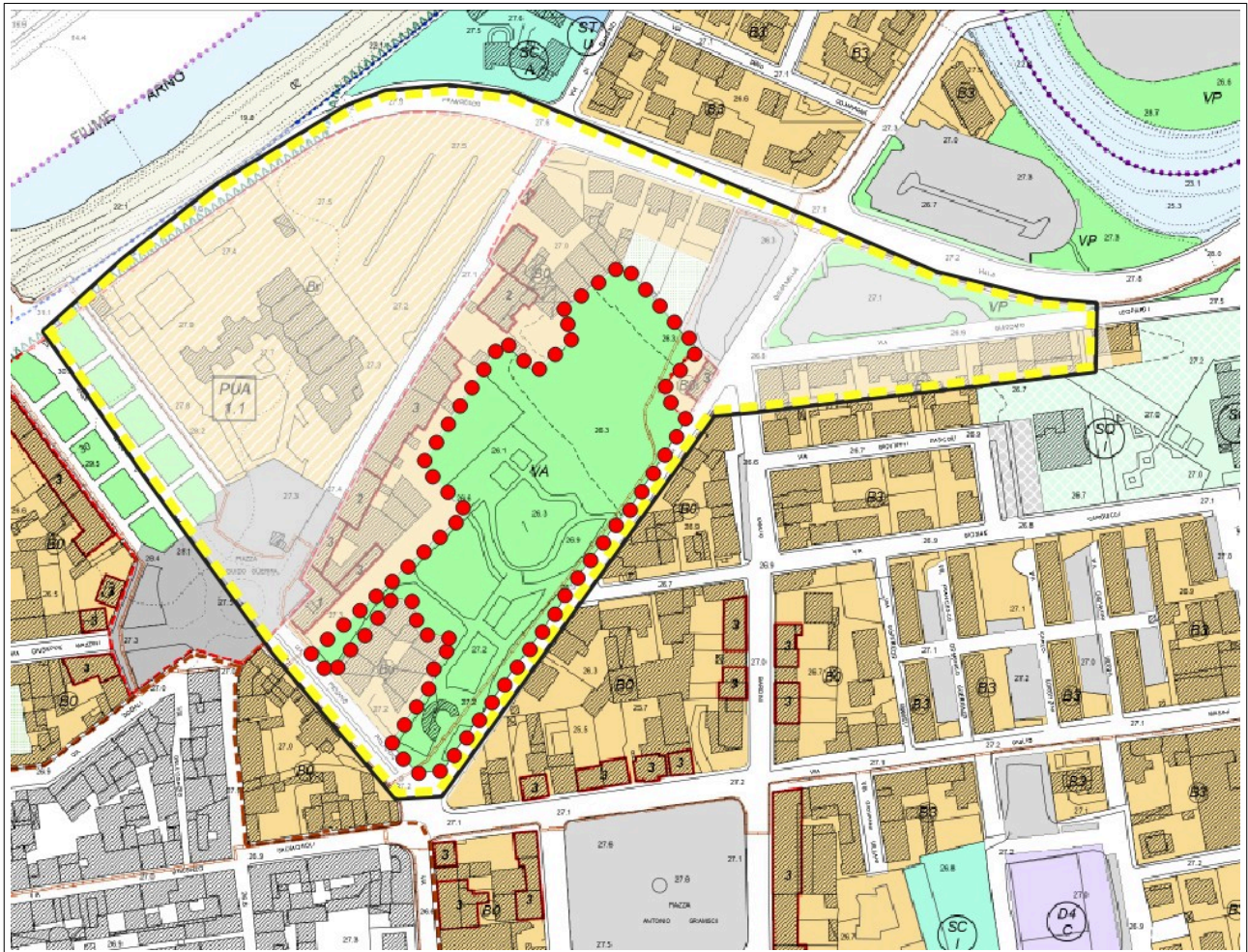
## 2. ZONA B0

Il tessuto edificato all'interno delle tavole di "uso del suolo" del Secondo Regolamento Urbanistico è classificato come Zona B0 identificata come *"parti del territorio già edificate e consolidate nelle funzioni e nell'assetto interno delle quali è consentito il completamento del tessuto edilizio attraverso la costruzione di nuovi edifici, l'intervento di rinnovo e ristrutturazione del volume già edificato, l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione, ove non siano soggetti a particolari discipline, con utilizzazione più razionale delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione esistenti."* L'ambito B0 è regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione del RU agli articoli 53-54, che disciplinano essenzialmente gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente anche in relazione al loro valore architettonico.



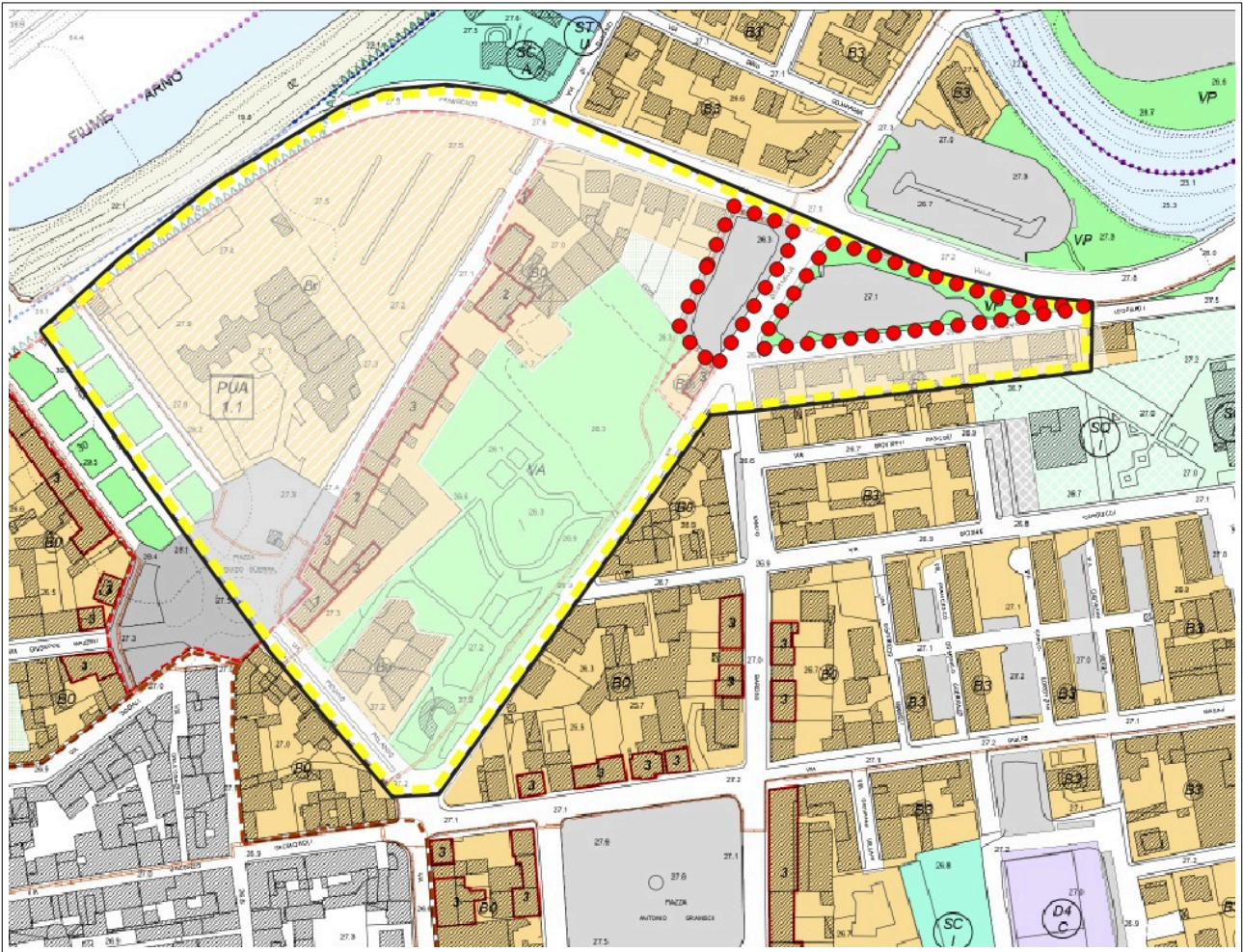
### 3. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

All'interno dell'area di rigenerazione è compreso il Parco Mariambini identificato dalle tavole di "uso del suolo" del Secondo Regolamento Urbanistico come VA – Verde attrezzato pubblico, inserito all'interno degli "ambiti di attrezzatura e servizi in cui sono contenute le parti del territorio e di uso pubblico e d'interesse generale, destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione residente e degli abitati insediabili. Questi sono individuati all'interno del territorio in modo da assicurare una equilibrata distribuzione e da garantire la dotazione degli standard previsti di legge." L'ambito VA è regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione del RU agli articoli 80-81 e 85, che regolano la gestione e l'utilizzazione pubblica del parco.



#### 4. PARCHEGGI ESISTENTI

Infine, nell'area sono presenti due parcheggi a raso identificati nella tavola di “uso del suolo” del Secondo Regolamento Urbanistico come PARCHEGGI ESISTENTI, essi sono di proprietà pubblica e destinati alla sosta di veicoli motorizzati. L'ambito dei parcheggi esistenti è regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione del RU agli articoli 88-89.



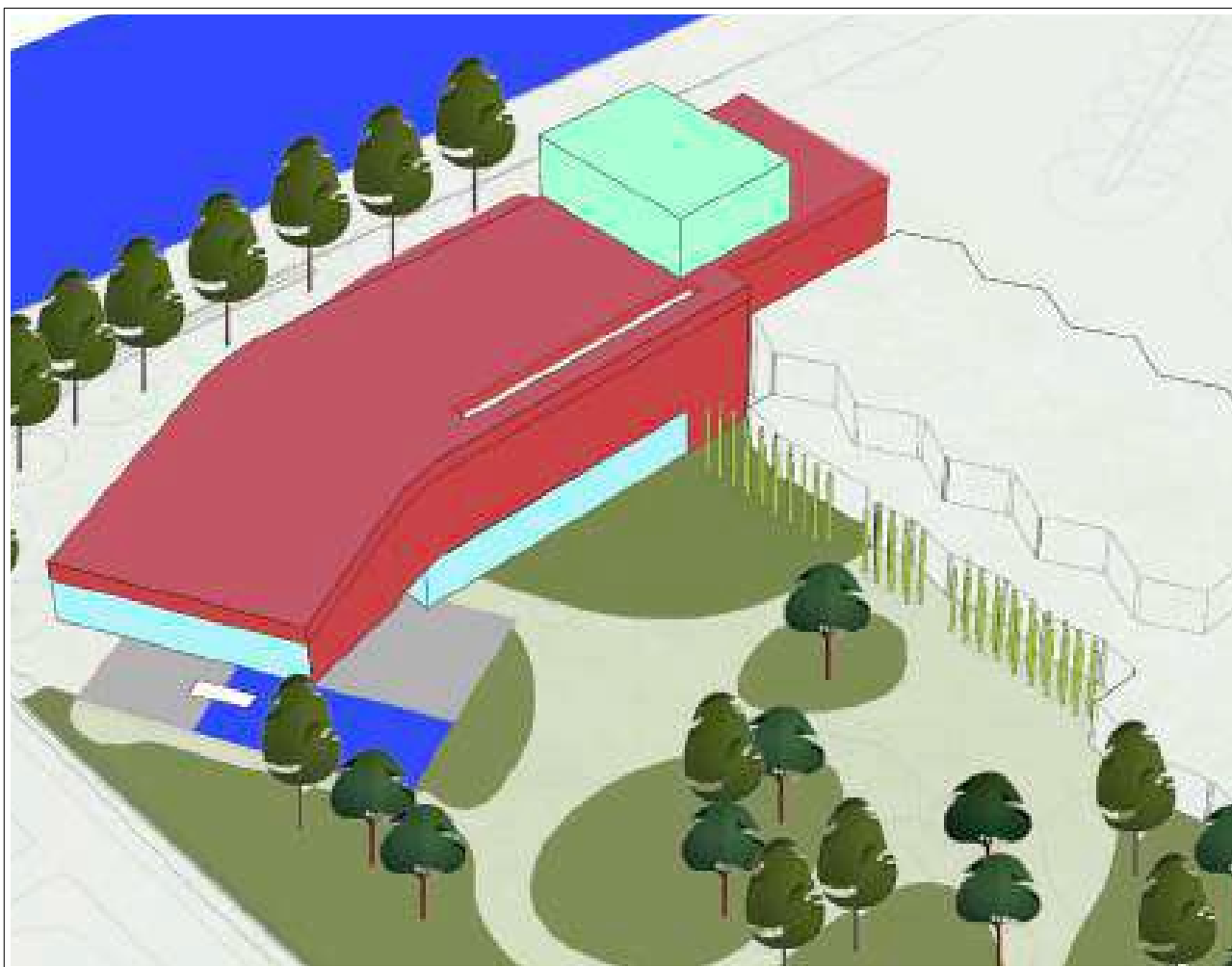
### 3.3 Il nuovo assetto urbanistico dell'area

Il progetto di rigenerazione urbana ha come nuovo riferimento architettonico il Teatro civico. L'idea è quella di realizzare nuova polarità che assieme al vecchio palazzo delle esposizioni, andrà a creare il parco culturale.

A livello urbanistico, l'intento è quello di rigenerare l'area di Piazza Guido Guerra, mediante la creazione di una **infrastruttura verde pedonale**, una "Piazza urbana" alberata di 2.400 mq, con la trasformazione dell'attuale viabilità di accesso carrabile; individuando percorsi volti a creare un continuum tra gli spazi pubblici, nuovi ed esistenti, al fine di percepire l'insieme come un unico tessuto connettivo, non solo di transito, ma fruibile anche come area di sosta e relazione.

La rigenerazione di Piazza Guido Guerra si inserisce quindi in un quadro complesso di strategie, costituito da più interventi, dove la progettazione delle opere pubbliche è legata strettamente alla necessità di programmare urbanisticamente le trasformazioni, in un periodo oltretutto transitorio da un punto di vista pianificatorio.

A livello architettonico, si interverrà sul duplice fronte della riqualificazione del Palazzo delle Esposizioni e della costruzione del nuovo Teatro, al fine di creare un Parco Culturale integrato tra i diversi elementi.



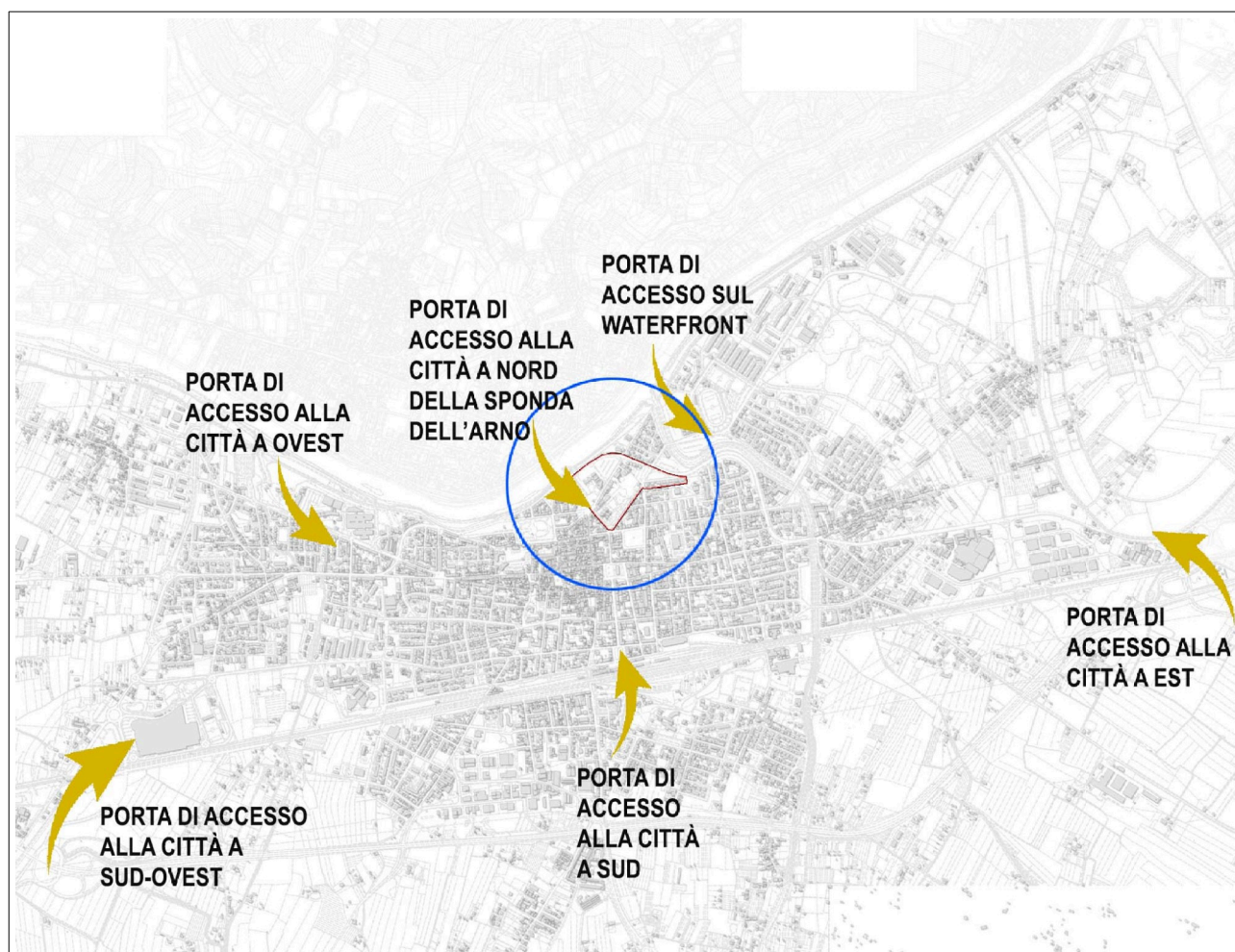
Estratto concept di progetto – Relazione fattibilità

Il Palazzo delle Esposizioni sarà rifunzionalizzato e riqualificato energeticamente e una porzione dello stesso sarà demolita. Il nuovo teatro sorgerà al posto dell'ala oggetto di demolizione e sul parcheggio esistente, dunque su area già urbanizzata e antropizzata, senza ulteriore consumo di suolo.

Per mitigare l'impatto sulla dotazione di parcheggi, sarà realizzato un parcheggio interrato in prossimità del Palazzo delle Esposizioni, al fine di bilanciare il numero di posteggi pubblici tra pre e post interventi. Il parcheggio esistente in piazza Guido Guerra, attualmente asfaltato, sarà rinaturalizzato, mantenendo le alberature esistenti e incrementando la permeabilità del suolo con nuove pavimentazione.

### 3.3.1 La porta di accesso urbana

La rigenerazione urbana di Piazza Guido Guerra non deve essere inquadrata come un'opera autonoma, in quanto sono prevedibili le positive influenze sull'intero sistema insediativo e attrattivo del Capoluogo comunale sia per l'importante occasione di riqualificazione e rigenerazione urbana dell'intero quartiere ad essa collegati, sia dal punto di vista estetico percettivo dell'immagine della città, con l'obiettivo di enfatizzare la porta di accesso alla città.



Il nuovo parco culturale si inserisce in un contesto urbano consolidato prevalentemente storico composto da quartieri urbani realizzati prevalentemente al 1820, con linguaggi urbanistico-edilizio tipici ottocenteschi. L'area del nuovo parco culturale, rappresenta un nodo centrale e un punto di riferimento vista la presenza del polo espositivo comunale e si configura come una sfera passato-futuro che con l'affiancamento al vecchio palazzo delle esposizioni, determinerà una riqualificazione ed una rigenerazione dell'ambito in questione agendo su 3 livelli: **ambito infrastrutturale, ambito dei servizi e ambito architettonico**.



Per l'ambito infrastrutturale, la rigenerazione dell'area e la realizzazione del nuovo teatro necessita di ripensare ad un accesso pedonale e ad nuove aree di sosta secondo nuovi modelli di sostenibilità ambientali per la città definiti anche dalla razionalizzazione degli spazi di sosta esistenti in loco ed il loro aumento anche attraverso l'inserimento di nuovi parcheggi interrati. Nell'ottica del collegamento del nuovo teatro e di Piazza Guido Guerra con il parco Mariambini, il nuovo percorso pedonale potrà essere pensato all'interno del parco stesso così da avere un accesso direttamente collegato con via Bisarnella.



La razionalizzazione del nuovo sistema di parcheggi avrà un impatto importante per l'ambito dei servizi, definendo una nuova polarità urbana, assieme al parco di Serravalle e allo Stadio, in un contesto insediativo attualmente caratterizzato da sporadici episodi attrattori. La realizzazione della nuova centralità urbana darà inoltre la spinta per la riqualificazione dell'ambito architettonico, muovendo nuovi interessi affinché i quartieri ad esso collegati possano investire nella rigenerazione urbana ed architettonica. Infatti realizzare un importante servizio sovracomunale, con una forte caratterizzazione architettonica, ben collegato e servito dal sistema infrastrutturale, produrrà una spinta alla riqualificazione, del tessuto edilizio e ad un rinnovamento dell'immagine architettonica, degli spazi verdi e delle aree collettive.

La messa a sistema dei tre ambiti di azione sopra descritti, ci conduce al secondo punto che riguarda l'immagine della città: il processo di riqualificazione e rigenerazione urbana messa in atto con tre ambiti di azione produce effetti direttamente collegati con la percezione della città, donando maggiore visibilità all'ambito urbano sviluppatosi affacciato al Fiume Arno. Uno degli obiettivi dell'odierna amministrazione è proprio quello di dotare la città empoiese di elementi riconoscibili, definendoli come vere e proprie porte di accesso alla città. Il nuovo parco culturale, da questo punto di vista, incrementerà il compito di nuova porta urbana primo punto di cerniera tra l'Arno e il centro storico per i provenienti dalla sponda nord dell'Arno divenendo uno degli elementi percettivi riconoscibili della città. Uno degli obiettivi cardine sia del Piano Strutturale Intercomunale che del Piano Operativo Comunale è l'Arno come elemento di connessione



territoriale e urbano, svolgendo una funzione cerniera tra i territori comunali che si affacciano sulle sue sponde.

A livello locale, con la nuova pianificazione intercomunale e comunale, l'Arno giocherà una importante funzione di connessione verde e di percorribilità, tramite percorsi ciclopedonali previsti anche a livello regionale, come la ciclopista dell'Arno che collegherà Firenze con Pisa seguendo il percorso del Fiume. La città di Empoli che ha visto il suo sviluppo a nord legato principalmente a questa importante asta fluviale toscana, sarà uno dei punti nevralgici di questa strategia regionale.

In conclusione, il nuovo parco culturale aspira ad aggiungere un nuovo elemento alla porta di accesso urbana alla città quale oggetto architettonico riconoscibile della città che si affaccia sull'Arno e come promotore di importanti interventi di riqualificazione urbana che si potranno originare dalla realizzazione di questo nuovo nodo dei servizi urbani e sovralocali.

### 3.4 CRITERI URBANISTICI

Da un punto di vista urbanistico, è stata elaborata una proposta in cui, con riferimento al perimetro dell'area oggetto di rigenerazione, vengono evidenziate le destinazioni insediabili in termini di superficie massime e le superfici da reperire per soddisfare le quantità di parcheggi pubblici in funzione delle destinazioni indicate.

Tale suddivisione risulta, da una analisi di massima, sostenibile in termini di dotazione di parcheggi reperibili in base alla tipologia che verrà scelta e si basa sull'opportunità di inserimento di nuove strutture e di riqualificazione o rifacimento delle quelle esistenti.

Si ritiene inoltre opportuno denotare delle indicazioni riferite alla mitigazione e all'adeguamento ambientale per le opere di rigenerazione urbana, quali:

- Le aree a parcheggio e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecocompatibili che garantiscano la maggiore permeabilità del suolo.
- Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante
- Gli interventi dovranno favorire qualità insediativa con una equilibrata articolazione tra spazi aperti e costruito e garantendo qualità degli eventuali spazi di fruizione collettiva.
- Dovrà essere ridotto al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, utilizzando per quanto possibile materiali ecocompatibili e tecnico di ingegneria ambientale.
- Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con il contesto, utilizzando finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.





## 4. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il nuovo assetto dell'area oggetto della presente relazione sarà definito in una variante specifica al Regolamento Urbanistico vigente.

Tale variante sarà attuabile nelle more della formazione dei nuovi strumenti urbanistici (Piano Strutturale Intercomunale e Piano Operativo Comunale) ai sensi delle disposizioni transitorie di cui all'art.238 della L.R. 65/2014 "disposizioni particolari per opere pubbliche". Trattandosi di previsioni che riguardano la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico all'interno del perimetro del territorio urbanizzato è applicabile il comma 2 del suddetto art.238.

In particolare trattandosi di previsioni di carattere pubblico all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art.4 della L.R.65/2014, sono applicabili le procedure semplificate del TITOLO II Capo IV di detta legge.

La variante al R.U. potrà essere attuata sia secondo i disposti dell'art.30, con le procedure dell'art.32 della L.R.65/2014 sia con le procedure dell'art.34 "varianti mediante approvazione del progetto".

L'Amministrazione Comunale potrà quindi decidere nel corso della definizione del progetto quale percorso procedurale seguire premesso comunque che la formazione della Valutazione Ambientale Strategica dovrà essere avviata precedentemente all'adozione della variante, nel caso di attivazione dell'art.32 ed anche nel caso di attivazione della variante mediante approvazione del progetto ai sensi dell'art.34.

In ogni caso la variante al Regolamento Urbanistico sarà definita da una specifica Scheda Norma estesa a tutta l'area oggetto della rigenerazione urbana, che conterrà oltre le linee progettuali che dovranno essere perseguite anche tutti i parametri urbanistici ed edilizi per l'attuazione dell'intervento.

Tale scheda norma contiene:

- Estratto dell'area alla scala opportuna;
- Le tabelle con i dati urbanistici (Superficie territoriale, SE realizzabile, altezza del fronte, la destinazione d'uso);
- Le eventuali aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale, (la viabilità di progetto, le aree a parcheggio e le aree a verde);
- Specifiche e stringenti prescrizioni per l'attuazione;
- Misure per la mitigazione e compensazione degli interventi, vincolanti per l'attuazione delle previsioni per quanto riguarda gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici ed idraulici;
- Estratto del perimetro su Ortofoto (anno 2019, Geoscopio Regione Toscana) e rispetto ai Vincoli sovraordinati alla scala più opportuna.

Si riporta di seguito un esempio di scheda norma per meglio comprendere quanto già esplicitato:

**Area oggetto di Rigenerazione Urbana**



Scala 1:4.000

**Ambito A)** : Nuovo Parco Culturale

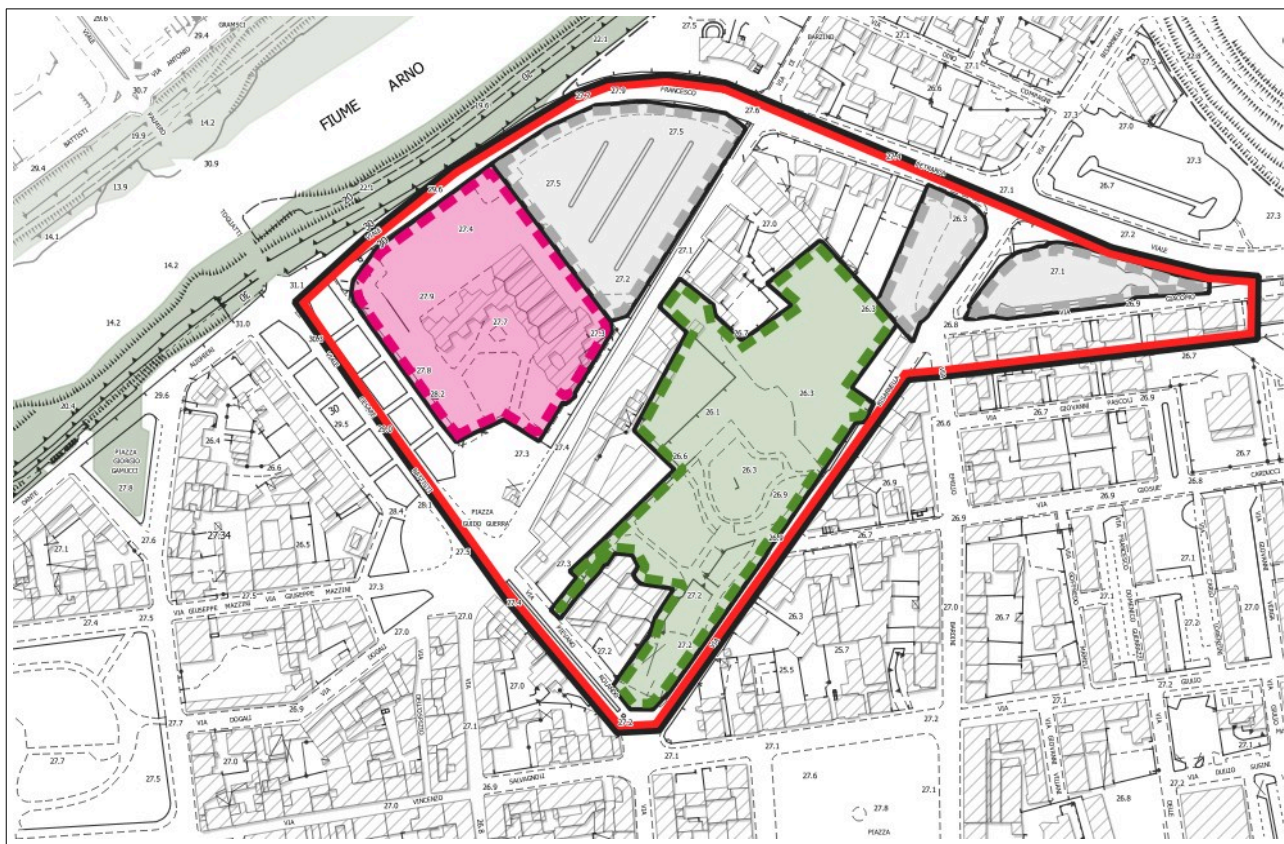
**Ambito B)**: Parcheggi Pubblici

**Ambito C)**: Nuovo collegamento pedonale e Parco Pubblico

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	
<b>SUL (SE)</b>	
<b>RC (IC)</b>	
<b>HMax</b>	
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:4.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:4.000

**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire, secondo le indicazioni di cui all'art. XX.X.X delle NTA
<b>DESCRIZIONE FUNZIONI AMMESSE</b>	<b>E</b> È ammessa XXXXXX.... per una <b>SUL</b> massima di XXX mq, <b>RC</b> pari al XX%, e una altezza massima <b>Hmax</b> di XXX ml.
<b>PRESCRIZIONI INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<b>ED</b> Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.  E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.
<b>MITIGAZIONI ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b>	<b>ED</b>
<b>PRESCRIZIONI PIT</b>	Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti <i>Beni paesaggistici</i> .

Monsummano Terme, Marzo 2022

