

**PNRR – PIANI URBANI INTEGRATI M5C2 – INV 2.2. - CUP CT5E22000170001**

**RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPLESSO DI PIAZZA GUIDO  
GUERRA CON REALIZZAZIONE DEL NUOVO TEATRO COMUNALE**

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA – VARIANTE AL  
REGOLAMENTO URBANISTICO CON APPOSIZIONE DI VINCOLO  
PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA'**

**PROGETTAZIONE VARIANTE URBANISTICA**

Arch. Giovanni Parlanti  
Arch. Gabriele Banchetti

**SINDACO**

Brenda Barnini

**INDAGINI GEOLOGICHE**

Geol. Luca Peruzzi

**VICESINDACO E**

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Fabio Barsottini

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Dirigente Sett. Gestione del Terr. - Ing. Alessandro Annunziati

**ANALISI A SUPPORTO URBANISTICO**

Pian. Valentina Acquasana  
Arch. Martina Gracci  
Geol. Monica Salvadorii

**GARANTE DELL'INFORMAZIONE E  
DELLA PARTECIPAZIONE**

Dott.ssa Romina Falaschi

Doc. **Relazione Generale**

**Febbraio 2023**



## Indice

<b>1. La premessa.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Inquadramento normativo della Variante al R.U.....</b>	<b>4</b>
2.1 Strumentazione urbanistica comunale vigente.....	5
2.2 La L.R. 12/2022 e le Varianti urbanistiche per l'attuazione di progetti PNRR o PNC.....	6
2.3 Inquadramento della Variante nel procedimento di VAS.....	8
2.4 Inquadramento della Variante rispetto alla conformità al PIT-PPR.....	9
<b>3. L'ambito oggetto di Rigenerazione pubblica.....</b>	<b>11</b>
3.1 Inquadramento generale.....	11
3.2 Lo stato attuale dell'area.....	14
3.3 Inquadramento dell'area nel R.U. vigente.....	16
3.3.1 <i>La disciplina dei suoli vigente.....</i>	<i>16</i>
3.3.2 <i>Il dimensionamento del Secondo Regolamento Urbanistico in relazione al PS.....</i>	<i>20</i>
3.4 Il nuovo assetto urbanistico dell'area.....	20
3.4.1 <i>La porta di accesso urbana e il waterfront sull'Arno.....</i>	<i>22</i>
3.4.2 <i>L'accessibilità dell'area e gli spazi della sosta.....</i>	<i>26</i>
<b>4. La Variante al Regolamento Urbanistico.....</b>	<b>32</b>
4.1 Gli obiettivi generali della Variante.....	32
4.2 La modifica cartografica e alla disciplina di RU.....	33
4.3 La Scheda Norma R.1.....	35
4.4 L'area oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.....	38
4.5 La verifica degli standard a parcheggio della disciplina di R.U.	39
<b>5. Elenco elaborati della Variante al Regolamento Urbanistico</b>	
.....	<b>43</b>

## 1. La 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 spazi inclusivi. Lo scopo principale del progetto è la riqualificazione di un'area posta al margine nord del tessuto storico della città, che vede Piazza Guido Guerra e Palazzo delle Esposizioni come elementi catalizzanti sotto il profilo delle funzioni urbane e degli spazi che si interconnettono tra la città ed il fiume Arno. L'intervento si incentra su una nuova definizione dell'area di riferimento con la creazione di un Parco Culturale che prevede la rifunzionalizzazione con efficientamento energetico dell'esistente Palazzo delle Esposizioni e la realizzazione di un nuovo Teatro Civico, con l'obiettivo di creare un complesso di spazi pubblici accessibili e sostenibili sotto il profilo ambientale-energetico-viabilistico, favorendo la creazione di un polo di 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 incrementi sostanziali di 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 ha coinvolto 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.

Pertanto l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario procedere con una "*Variante al Regolamento Urbanistico con apposizione di vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità*", finalizzata all'attuazione del progetto di opera pubblica **PNRR-PIANI URBANI INTEGRATI M5C2 – INV. 2.2 - CUP C75E22000170001-RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPLESSO DI PIAZZA GUIDO GUERRA CON REALIZZAZIONE DEL NUOVO TEATRO COMUNALE**, seguendo l'iter procedurale di Variante urbanistica ai sensi della L.R. **12 del 26/04/2022** "*Disposizioni di semplificazione in materia di governo del territorio finalizzate all'attuazione delle misure previste dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o dal Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC)*".



*[ Vista di Piazza Guido Guerra da sud-est ]*



## 2. Inquadramento normativo della Variante al R.U.

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 o POI - Piano Operativo Comunale o intercomunale (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 e di **Regolamento Urbanistico**, approvato con Del. C.C. n.137 del 21 dicembre 2004, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 26 gennaio 2005. 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. Per il P.S.I. è stata richiesta alla Regione Toscana la convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014, svoltasi in due sedute con verbali del 04/10/2021 e 01/04/2022.

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.

Il Comune ha inoltre concluso alcune varianti minori, puntuali per specifici interventi, principalmente ai sensi dell'art. 238 della L.R. n. 65/2014, per la realizzazione di opere di pubblico interesse.

## **2.2 La L.R. 12/2022 e le Varianti urbanistiche per l'attuazione di progetti PNRR o PNC**

La Regione Toscana ha approvato la **L.R. nr. 12 del 26/04/2022** *“Disposizioni di semplificazione in materia di governo del territorio finalizzate all'attuazione delle misure previste dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o dal Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC)”*.

L'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e del Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC) rappresentano un'opportunità storica, in termini di risorse previste, per sanare i danni economici e sociali causati dalla crisi pandemica dovuta dalla diffusione del virus SARS-COV-2 e accompagnare il Paese, rafforzando l'economia, in un percorso di transizione ecologica e ambientale maggiormente solidale e sostenibile.

La Regione Toscana ha voluto definire, per il tempo strettamente necessario all'attuazione delle misure previste dal PNRR e dal PNC, una disciplina speciale per gli interventi ivi previsti, stabilendo la semplificazione dei procedimenti relativi all'approvazione delle varianti agli strumenti della pianificazione territoriale o urbanistica, qualora i progetti da realizzare siano individuati dal PNRR o dal PNC.

In particolare la LR 12/2022 prevede all'articolo 1 comma 1 che nel caso in cui la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità oggetto di finanziamento PNRR o PNC richieda variazioni agli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica, l'attivazione della stessa avviene tramite convocazione da parte dell'amministrazione precedente di una

*conferenza dei servizi* (art. 14, c.1, L 241/1990) sulla base del *progetto di fattibilità tecnica ed economica* per l'approvazione del progetto dell'opera stessa.

Dalla data di pubblicazione sul BURT della richiesta di convocazione della *conferenza dei servizi* per l'approvazione del progetto, secondo quanto disposto all'articolo 1 comma 2 della stessa LR, i soggetti interessati potranno presentare osservazioni entro i successivi **quindici** giorni, estesi a **trenta** giorni nel caso in cui sia necessaria l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Le osservazioni sono riportate in *conferenza di servizi*, nell'ambito della quale i soggetti competenti si esprimono motivatamente entro i successivi quindici giorni.

L'approvazione del progetto in sede di *conferenza dei servizi* costituisce variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e, ove necessario, vincolo preordinato all'esproprio. Tali varianti assumono efficacia in seguito alla deliberazione del consiglio comunale con la quale si prende atto della determinazione conclusiva della *conferenza dei servizi*.

In sintesi ai sensi della L.R. 12/2022, l'iter per la presente "*Variante al Regolamento Urbanistico con apposizione di vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità*", finalizzata all'attuazione del progetto di opera pubblica **PNRR-PIANI URBANI INTEGRATI M5C2 – INV. 2.2 - CUP C75E22000170001-RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPLESSO DI PIAZZA GUIDO GUERRA CON REALIZZAZIONE DEL NUOVO TEATRO COMUNALE**, sarà il seguente:

- 1) Pubblicazione sul BURT della richiesta di convocazione della *conferenza dei servizi* per approvazione del progetto di opera pubblica e per la variante urbanistica;
- 2) Dalla data di pubblicazione sul BURT della richiesta di convocazione della *conferenza dei servizi*, decorrono i termini di 30 giorni per la presentazione di osservazioni;
- 3) Svolgimento della *conferenza dei servizi* ed espressione sulle eventuali osservazioni pervenute da parte degli enti competenti;
- 4) Conclusione dei lavori della *conferenza dei servizi* con determinazione dell'approvazione del progetto e della relativa variante con vincolo preordinato all'esproprio;
- 5) Deliberazione del Consiglio Comunale per la presa d'atto della determinazione conclusiva della *conferenza dei servizi* e conseguente efficacia della Variante urbanistica.



## 2.3 Inquadramento della Variante nel procedimento di VAS

Tra le semplificazioni previste dalla L.R. 12/2022, sono state inserite anche quelle in materia di VAS. L'articolo 2 della L.R. 12/2022 riporta quanto segue: "Ai sensi dell'articolo 6, comma 12, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), con riferimento alle varianti di cui all'articolo 1, comma 1, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di valutazione di impatto ambientale (VIA), la valutazione ambientale strategica (VAS) non è necessaria per la localizzazione delle singole opere."

La Regione Toscana, volendo rendere più chiara l'applicazione delle esclusioni previste sia dal Testo Unico dell'Ambiente che dalla L.R. 10/2010, ha comunicato agli enti ed ai soggetti interessati una specifica con le indicazioni applicative relative ai casi di esclusione dai procedimenti di VAS in presenza di varianti urbanistiche ex-lege (da redigersi in presenza di una legge specifica). Pertanto in presenza di realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità che consentono l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o del Piano Nazionale degli investimenti complementari (PNC) che richiedano la variazione degli strumenti urbanistici, la Valutazione Ambientale Strategica non è necessaria.

Pertanto la seguente "*Variante al Regolamento Urbanistico con apposizione di vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità*", finalizzata all'attuazione del progetto di opera pubblica **PNRR-PIANI URBANI INTEGRATI M5C2 – INV. 2.2 - CUP C75E22000170001-RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPLESSO DI PIAZZA GUIDO GUERRA CON REALIZZAZIONE DEL NUOVO TEATRO COMUNALE**, non è assoggettata alla procedura di VAS ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 12/2022. Si specifica inoltre che l'ambito oggetto di Variante identificato negli elaborati come **R.1** ha una superficie territoriale di 93.479 mq, ovvero inferiore ai 10 ha e pertanto non si prevede per le fasi successive di progetto di opera pubblica l'attivazione della procedura di VIA ai sensi della L.R. 10/2010.

Nonostante questo, nell'ottica della riqualificazione anche ambientale dell'area oggetto di Variante, si è ritenuto importante accompagnare la variante urbanistica da una serie di valutazioni proprie dei procedimenti di valutazione ambientale strategica, riportate nel Doc. **Analisi ambientali**, al fine di accompagnare le scelte urbanistiche da valutazioni e considerazioni che siano capaci di indirizzare le scelte progettuali verso un profilo di sostenibilità ambientale.

## 2.4 Inquadramento della Variante rispetto alla conformità al PIT-PPR

La L.R. 12/2022, all'articolo 1, comma 2bis, prevede che: *“Nel caso in cui l'approvazione del progetto dell'opera pubblica o di pubblica utilità comporti una variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che interessi beni paesaggistici di cui alla parte III del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nell'ambito della conferenza di servizi di cui al comma 1, è acquisito il separato accordo fra la Regione e il Ministero della Cultura sulla conformità al PIT con valenza di piano paesaggistico della predetta variante”.*

L'area oggetto di Variante identificata negli elaborati come **R.1**, non interessa Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004. Pertanto secondo i disposti della L.R. 12/2022 comma 2bis, non saranno attivate le procedure previste dall' *accordo fra la Regione e il Ministero della Cultura sulla conformità al PIT-PPR*.



[ Raffronto tra l'ambito R.1 e i Beni paesaggistici del PIT-PPR ]





*[ Vista di Piazza Guido Guerra da ovest ]*

### 3. L'ambito oggetto di Rigenerazione pubblica

Con la Variante al Regolamento Urbanistico è stata individuato come **ambito oggetto di rigenerazione pubblica – R.1**, l'area compresa tra il complesso pubblico di Piazza Guido Guerra, il tessuto urbano prospiciente ad essa e il parco pubblico Mariambini che collega ai parcheggi di via Leopardi e via Bisarnella, collocata a margine del centro storico di Empoli e con affaccio sul fiume Arno.

All'interno dell'ambito **R.1** è stato individuato l'ambito **OP5** che identifica l'area di intervento oggetto di Progetto di Opera Pubblica **PNRR-PIANI URBANI INTEGRATI M5C2 – INV. 2.2 - CUP C75E22000170001-RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPLESSO DI PIAZZA GUIDO GUERRA CON REALIZZAZIONE DEL NUOVO TEATRO COMUNALE**.

La distinzione tra l'ambito generale dell'intervento di rigenerazione pubblica **R.1** e l'ambito dell'opera pubblica **OP5** è funzionale a distinguere da una parte l'area effettivamente oggetto di variante urbanistica (ovvero l'ambito **OP5**), che corrisponde alla ex area **PUA** decaduto n.1.1 e al collegamento pedonale con il parco Mariambini, normato dalle prescrizioni e dei parametri della scheda norma, e dall'altra parte l'area di R1 esterna a OP5, che continua ad essere normata dalle NTA e dalle tavole Uso del Suolo del RU vigenti.

#### 3.1 Inquadramento generale

A scala urbana, l'area di intervento risulta essere in posizione strategica, la "porta di accesso" della città da nord, primo punto di arrivo e cerniera tra il fiume Arno e il centro storico. L'area 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 tessuto edilizio del centro storico. Allo stato attuale è presente, inoltre, il principale parcheggio di prossimità al centro pedonale, a servizio dello stesso e del Palazzo delle Esposizioni.

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

Il nuovo assetto urbanistico intende qualificare il polo urbano di riferimento in modo da potenziare le relazioni tra il sistema fluviale dell'Arno e il centro storico, e ampliando la fruibilità cittadina della zona integrandola nel contesto più ampio della città. In diretta conseguenza, sarà modificata la



viabilità veicolare variando 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.

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



[ Estratto satellitare con suddivisione del territorio comunale in UTOE ]

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)", interessando un'area a parcheggio pubblico esistente.



[ Estratto tavola Salvaguardie e ambiti di tutela del RU ]

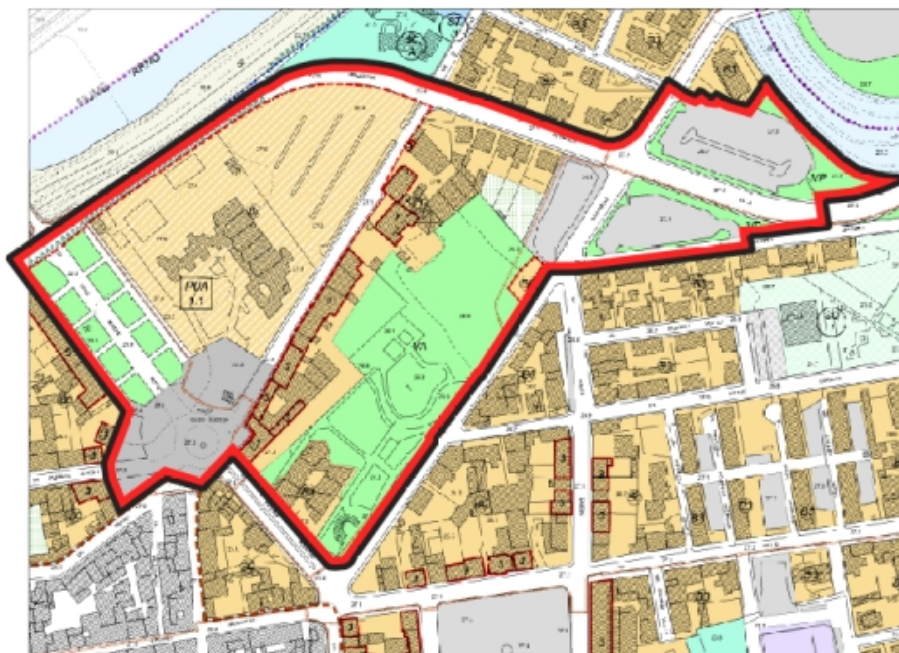
Come evidenziato dalla tavola di RU “Vincoli e tutele” (2013), nell’area oggetto di intervento è presente un tracciato che segue una organizzazione centuriata del territorio; è presente in piccola parte un’area interessata da accertata presenza di materiali e/o strutture di interesse archeologico, già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



[ Estratto tavola Vincoli e Tutele del RU ]



Nelle tavole di uso del suolo del Secondo Regolamento Urbanistico l'area viene classificata a seconda della sua composizione.



[ Estratto tavola del Regolamento Urbanistico vigente ]

### 3.2 Lo stato attuale dell'area

L'ambito oggetto di rigenerazione pubblica **R.1**, di cui fa parte anche l'ambito oggetto di Opera Pubblica **OP5**, si articola per lo più in parcheggi pubblici non permeabili, in aree a verde pubblico, in attrezzature di interesse collettivo e edifici prevalentemente residenziali. 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 **tessuto urbano** definito da edifici in linea prevalentemente di formazione ottocentesca che costituiscono un elemento lineare che si attesta su Piazza Guido Guerra con i fronti principali e sul **parco pubblico Mariambini** con le facciate tergalì;
- Il sistema dei **parcheggi pubblici** direttamente collegati con la rotonda tra via Bisarnella e con Viale Francesco Petrarca.



[ Vista di Piazza Guido Guerra da sud-est ]



[ Vista dei parcheggi pubblici tra via Bisarnella e Viale Francesco Petrarca ]

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

L'area oggetto della rigenerazione pubblica **R.1** è caratterizzata dalla presenza di aree estese di proprietà dell'amministrazione comunale ed è compresa tra Viale Petrarca, Viale Cesare Battisti, Piazza Guido Guerra e Via Bisarnella, si colloca al margine del centro storico di Empoli, con il quale dialoga in termini di funzioni correlate e si affaccia sul fiume Arno.





[ Perimetro dell'ambito di rigenerazione pubblica R.1 su base ortofoto ]

### 3.3 Inquadramento dell'area nel R.U. vigente

#### 3.3.1 La disciplina dei suoli vigente

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

##### 1. PUA 1.1

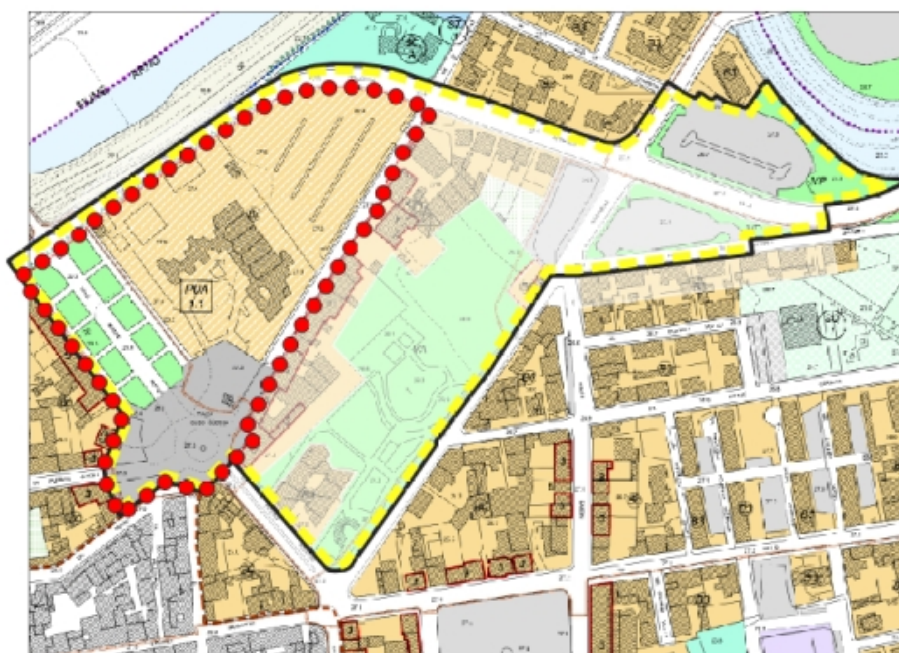
Attualmente, in conseguenza della decadenza del Regolamento Urbanistico, trattasi di "area non pianificata".

Per quanto riguarda il palazzo delle esposizioni e il parcheggio Guido Guerra, questa area era precedentemente 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". Le restanti parti interne al PUA erano costituite principalmente dalla viabilità esistente e verde.

Secondo la scheda norma previgente l'area PUA1.1, che comprendeva oltre al polo espositivo e il parcheggio a raso anche Piazza Guido Guerra, interessava le seguenti superfici:

Parcheggio pubblico	Mq 10.300
---------------------	-----------

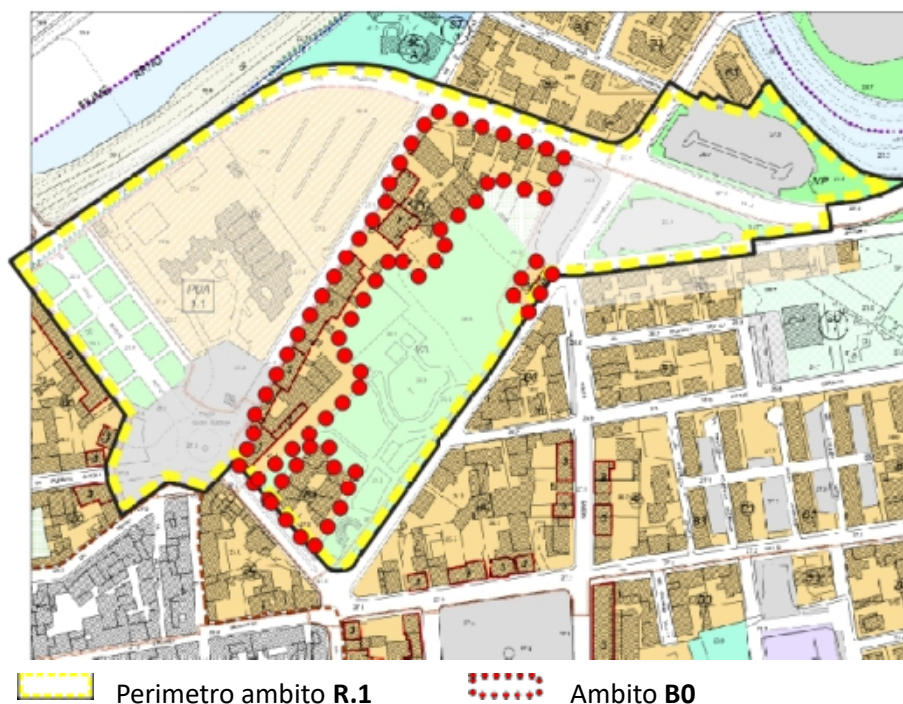
Verde Pubblico	Mq 3.863
Viabilità	Mq 10.265
Attrezzature	Mq 12.448



 Perimetro ambito R.1       Perimetro PUA 1.1

## 2. ZONA B0

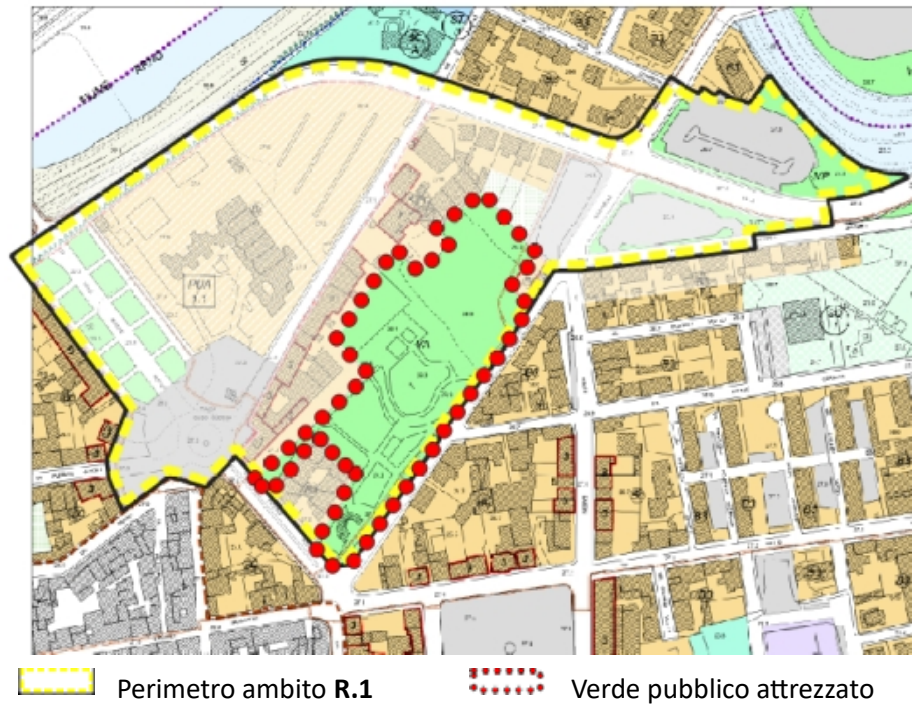
Il tessuto edificato all'interno delle tavole di "usi del suolo" del Secondo Regolamento Urbanistico è classificato come Zona B0 identificata come *"parti del territorio già edificate e consolidate nelle funzioni e nell'assetto interno delle quali è consentito il completamento del tessuto edilizio attraverso 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 53-55, che disciplinano essenzialmente gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente anche in relazione al loro valore architettonico.



### 3. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

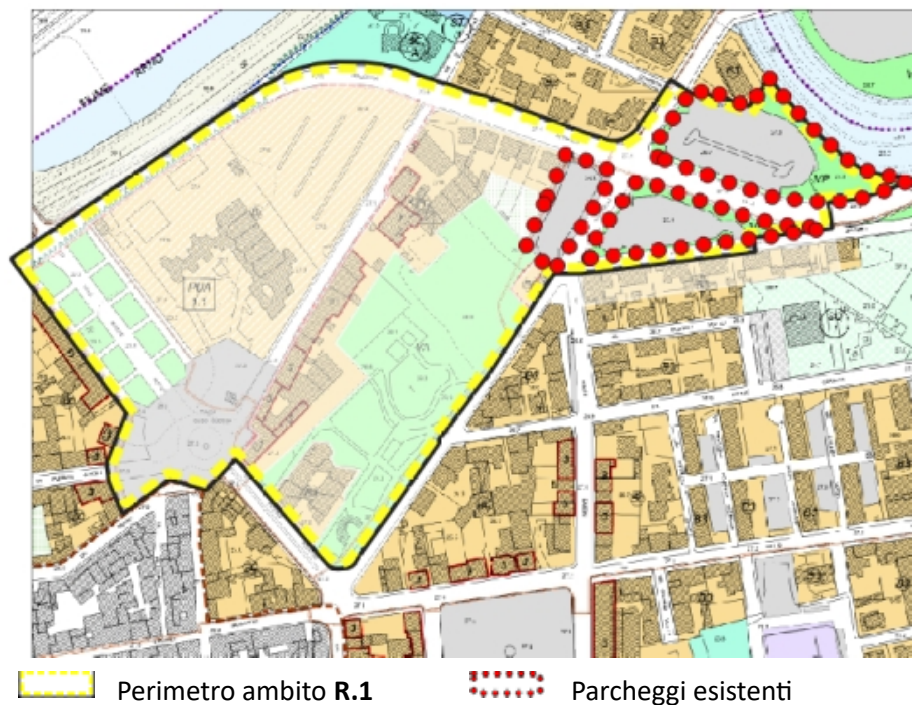
All'interno dell'area di rigenerazione è compreso il Parco Mariambini identificato dalle tavole di "uso del suolo" del Secondo Regolamento Urbanistico come VA – Verde attrezzato pubblico, inserito all'interno degli "ambiti di attrezzatura e servizi in cui sono contenute le parti del territorio e di uso 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 e 91.





### 3.3.2 Il dimensionamento del Secondo Regolamento Urbanistico in relazione al PS

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 ben superiore al minimo di legge.

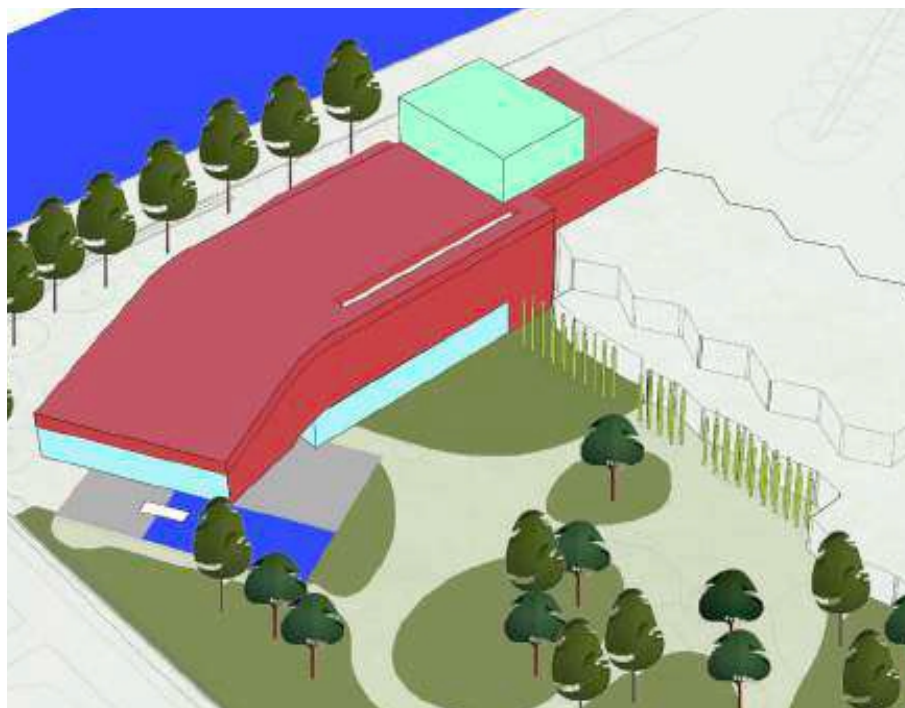
STANDARD E INFRASTRUTTURE DI PROGETTO	QUANTITA' PREVISTE DA DM 1444/68 (mq)	QUANTITA' PREVISTE DA RU (mq)	MQ PREVISTI	MQ REALIZZATI	MQ NON REALIZZATI
Aree per l'istruzione	4,5	4,5	10.569,94	6.787,34	3.782,61
Attrezzature di interesse comune	2,0	2,0	67.748,09	507,53	67.240,55
Aree per spazi pubblici attrezzati 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	24.458,04	0,0	24.458,04
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>

### 3.4 Il nuovo assetto urbanistico dell'area

Il progetto di rigenerazione pubblica 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.

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 ]

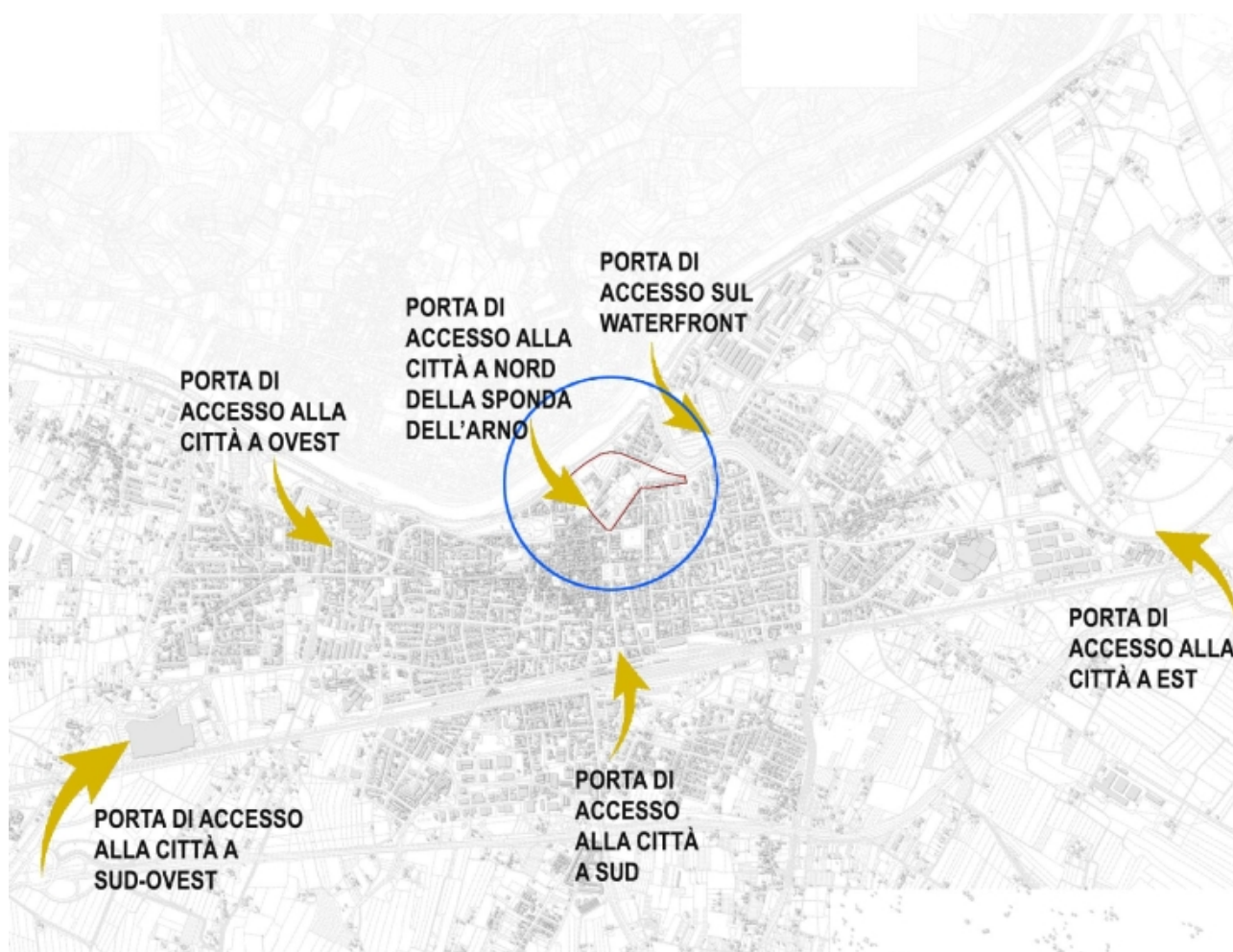
Il Palazzo delle Esposizioni sarà rifunzionalizzato e riqualificato sotto il profilo delle prestazioni energetiche e una porzione dello stesso sarà demolita. Il nuovo teatro sorgerà al posto dell'ala oggetto di demolizione e sul parcheggio esistente, dunque su area già urbanizzata e antropizzata, senza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

Per mantenere l'equilibrio della dotazione dei parcheggi, sarà realizzato un nuovo 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 pavimentazioni.

Infine sarà realizzato un nuovo accesso ciclo-pedonale di collegamento tra Piazza Guido Guerra e il parco Mariambini al fine di interconnettere le aree pubbliche dell'Ambito **R.1**. L'area necessaria alla realizzazione del collegamento ciclo-pedonale è oggetto di vincolo preordinato ad esproprio con la presente Variante al R.U..

### 3.4.1 La porta di accesso urbana e il waterfront sull'Arno

La rigenerazione pubblica 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 di Empoli, con l'obiettivo di enfatizzare la porta di accesso alla città.



[ Schema ideogrammatico delle porte di accesso alla città ]

Il nuovo parco culturale si inserisce in un contesto urbano consolidato con matrice prevalentemente storica composto da quartieri urbani già presenti al 1820, con linguaggi architettonici e tipologie edilizie 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.**



*[ Vista del parcheggio esistente retrostante Palazzo delle Esposizioni ]*

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 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.



*[ Vista di Piazza Guido Guerra da sud-est ]*

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 ed affacciato sul Fiume Arno. Uno degli obiettivi dell'odierna amministrazione è proprio quello di dotare la città empolese di elementi riconoscibili che troveranno specifici riferimenti anche nel PSI in fase di redazione, definendoli come vere e proprie porte di accesso alla città. Il nuovo parco culturale, da questo punto di vista, si inquadra come nuova porta urbana primo punto di cerniera tra l'Arno e il centro storico per i provenienti dalla sponda nord dell'asta fluviale divenendo uno degli elementi percettivi riconoscibili e caratterizzanti 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, il quale svolge una funzione di 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 fruizione territoriale, 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 della strategia regionale.

Il nuovo Parco Culturale ha l'ambizione di definire una **nuova immagine della città sul waterfront** per chi proviene a Empoli da nord e da est oltre per chi attraverserà il territorio dell'empolese-valdelsa utilizzando la mobilità lenta.

La riqualificazione del waterfront del Fiume Arno è anche uno degli obiettivi del Piano Paesistico regionale (Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di





### 3.4.2 L'accessibilità dell'area e gli spazi della sosta

L'accessibilità all'area del Palazzo delle Esposizioni si compone di un sistema viario che consente il collegamento sia da est (provenendo dalla FI-PI-LI attraverso viale Francesco Petrarca), da nord attraversando l'Arno dal ponte Alcide De Gasperi, che da ovest (provenendo dal Lungarno Dante Alighieri). L'area si pone anche in diretto collegamento con la stazione ferroviaria attraverso via Tinto da Battifolle.

Nella seguente immagine sono stati graficizzati i percorsi viari principali (tratteggio rosso) ed i percorsi viari secondari (tratteggio arancione). Il tratteggio verde rappresenta il collegamento pedonale tra il Palazzo delle Esposizioni con il centro storico (via Ridolfi).



[ Schema dei percorsi viari esistenti ]

L'immagine individua, inoltre, gli attuali spazi a parcheggio che vengono elencati nella seguente tabella:

PARCHEGGIO	NUMERO POSTI	ANNOTAZIONI
P1	23 posti auto a pagamento	

P2	37 posti auto a pagamento	Comprensivi dei posti per disabili
P3 (lungo strada)	5 posti auto speciali	Auto elettriche, carico/scarico, altro
P4 (lato destro)	20 posti auto	
P4 (lato sinistro)	30 posti auto / 25 posti moto	
P5	120 posti auto	Comprensivi dei posti per disabili
P6	260 posti auto	Comprensivi dei posti per disabili
P7	37 posti auto	Comprensivi dei posti per disabili
P8	70 posti auto	Comprensivi dei posti per disabili
P9 (lato destro)	22 posti auto	
P9 (lato sinistro)	13 posti auto	
P10	120 posti auto	
<b>TOTALE POSTI MOTO</b>		<b>25</b>
<b>TOTALE POSTI AUTO A PAGAMENTO</b>		<b>60</b>
<b>TOTALE POSTI AUTO</b>		<b>700</b>

Il progetto per il nuovo Parco Culturale prevede un nuovo assetto sia degli spazi costruiti che di quelli liberi. La rigenerazione dell'area e la realizzazione del nuovo teatro necessitano di ripensare ad un nuovo accesso pedonale e a nuovi spazi della sosta da ricercare sia nella riqualificazione, secondo nuovi modelli di sostenibilità ambientale, degli spazi esistenti che attraverso l'individuazione di nuove aree a parcheggio anche con tipologia interrata.

Il progetto di fattibilità tecnico-economica ha individuato quattro soluzioni che consentono di definire attraverso l'analisi delle alternative quale sia la migliore ipotesi progettuale sotto i profili ambientali, delle relazioni con il contesto e dei fattori economici. L'obiettivo comune tra le quattro soluzioni ipotizzate è stato quello di mantenere all'interno dell'ambito di rigenerazione pubblica **R.1 il numero complessivo dei posti auto esistenti pari a 700 posti.**

L'amministrazione Comunale, a seguito di approfondimenti progettuali intercorsi nel *progetto di fattibilità* e riportati nel Doc. **Analisi ambientali**, ha individuato come soluzione definitiva la realizzazione di un parcheggio interrato (due livelli) in adiacenza al Palazzo delle Esposizioni per circa 140 posti auto. Tale soluzione consente di limitare l'impatto del cantiere, risolve in modo funzionale la sosta, senza pregiudicare l'aspetto ambientale



dell'area e ottimizzando i flussi di traffico. Inoltre, l'unica criticità evidenziata, relativa alla produzione di diversi metricubi di terreno proveniente dallo scavo, è stata risolta grazie a un cantiere parallelo che la Pubblica Amministrazione realizzerà nello stesso periodo e che richiede l'apporto di terreno pari a quello scavato. Inoltre tale soluzione è coerente con l'obiettivo dell'ambito R.1 confermando il numero complessivo dei posti auto pari a 700.



[ Schema dei parcheggi – ipotesi B – progetto di fattibilità ]

La scelta della soluzione progettuale di cui sopra ha permesso la definizione del **concept progettuale** rappresentato nell'immagine seguente:



## CONCEPT DI PROGETTO



[ Concept progettuale dei percorsi ]

Un ulteriore elemento da valutare positivamente in relazione al collegamento del nuovo Parco della Cultura con la città e con i territori contermini, è legato alla realizzazione del nuovo asse stradale di collegamento della SR 67 con la zona dello stadio, passando per il Parco di Serravalle.

Questo asse viario della lunghezza di circa 900 metri costituisce un'importante via di collegamento tra le zone limitrofe al parco di Serravalle, lo stadio comunale "Carlo Castellani" e lo svincolo di Empoli Est della FI-PI-LI. Esso consentirà di alleggerire la viabilità dell'intero quartiere sportivo, dove risiedono migliaia di persone e che ospita una scuola media, due scuole primarie e due asili nido.

Il collegamento della nuova arteria con via di Serravalle, via delle Olimpiadi e via di Bisarnella attraverso il ponte sul Torrente Orme consentirà, quindi, di collegare direttamente, oltre che la zona dello stadio, anche l'area del nuovo Parco Culturale con la Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI.



[ Inquadramento della strada di collegamento fra SS 67 e Via di Serravalle ]



*[ Vista della città di Empoli e del Fiume Arno ]*



## 4. La Variante al Regolamento Urbanistico

### 4.1 Gli obiettivi generali della Variante

Come anticipato al capitolo 3, l'obiettivo della Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto è stato quello di individuare un ambito **OP5** in cui variare il regolamento urbanistico al fine di attuare il progetto **PNRR-PIANI URBANI INTEGRATI M5C2 – INV. 2.2 - CUP C75E22000170001-RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPLESSO DI PIAZZA GUIDO GUERRA CON REALIZZAZIONE DEL NUOVO TEATRO COMUNALE**, inquadrandolo a sua volta all'interno di un'area più ampia, oggetto, nel suo complesso, di studio e di interventi di rigenerazione che perseguono gli obiettivi della variante stessa (ambito di rigenerazione pubblica **R1**).

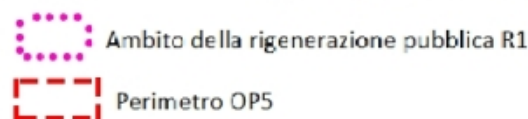
In particolare l'intervento **OP5** si incentra su una nuova definizione dell'area di riferimento con la creazione di un Parco Culturale che prevede la rifunzionalizzazione con efficientamento energetico dell'esistente Palazzo delle Esposizioni, la realizzazione di un nuovo Teatro Civico, con l'obiettivo di creare un complesso di spazi pubblici accessibili e sostenibili sotto il profilo ambientale-energetico-viabilistico, favorendo la creazione di un polo di aggregazione sociale.

In piena sinergia con la realizzazione della nuova struttura pubblica (teatro comunale) e della riqualificazione degli spazi esterni adiacenti, il progetto complessivamente persegue le seguenti finalità:

- prevedere la creazione di un polo di interesse collettivo con funzione di *nuova porta di accesso urbana* alla città con funzioni pubbliche a scala territoriale;
- riorganizzare il fronte nord della città portando a compimento, con sensibilità moderna, il disegno ottocentesco di un nuovo spazio di relazione con il fiume, con il ponte e con la città oltre l'Arno;
- riqualificare l'area e localizzare in essa funzioni pregiate (nuovo teatro comunale) e con una forma attenta allo spazio urbano;
- riqualificare e potenziare il parcheggio di accesso alla città di Piazza Guido Guerra, attraverso la rinaturalizzazione delle aree di sosta esistenti e la realizzazione di parcheggi interrati;
- potenziamento del collegamento con il centro storico, modificando l'attuale viabilità di accesso carrabile di Piazza Guido Guerra così da consentire il prolungamento dell'asse pedonale/commerciale di Via Ridolfi;
- interconnessione tra le aree pubbliche dell'*Ambito R.1* anche tramite un nuovo passaggio ciclo-pedonale di collegamento tra Piazza Guido Guerra e il parco Mariambini.

## 4.2 La modifica cartografica e alla disciplina di RU

La Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto si è tradotta con l'inserimento nella cartografia di piano della nuova perimetrazione per **Ambiti di rigenerazione pubblica** e in particolare con l'inserimento della Scheda Norma **R.1**. Inoltre è stata introdotta la nuova previsione urbanistica **OP5**, relativa al Piano Urbano Integrato, al posto della decaduta scheda norma relativa al PUA 1.1, e inserendo l'area oggetto di vincolo preordinato all'esproprio finalizzato al collegamento ciclo-pedonale con il parco pubblico Mariambini.



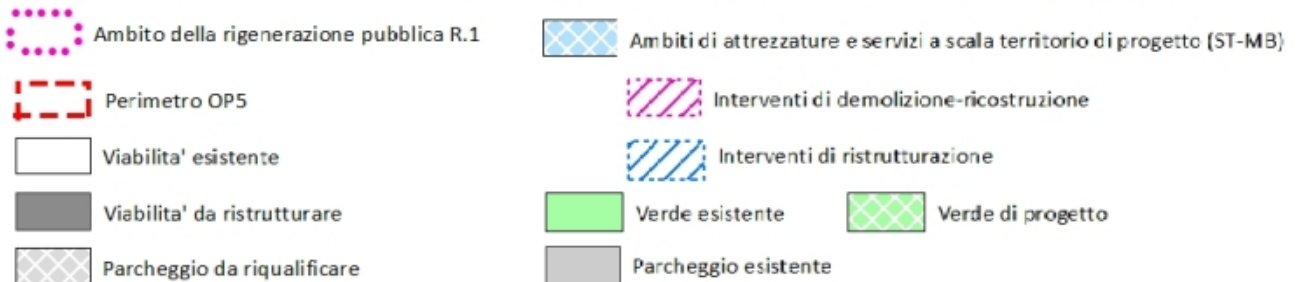
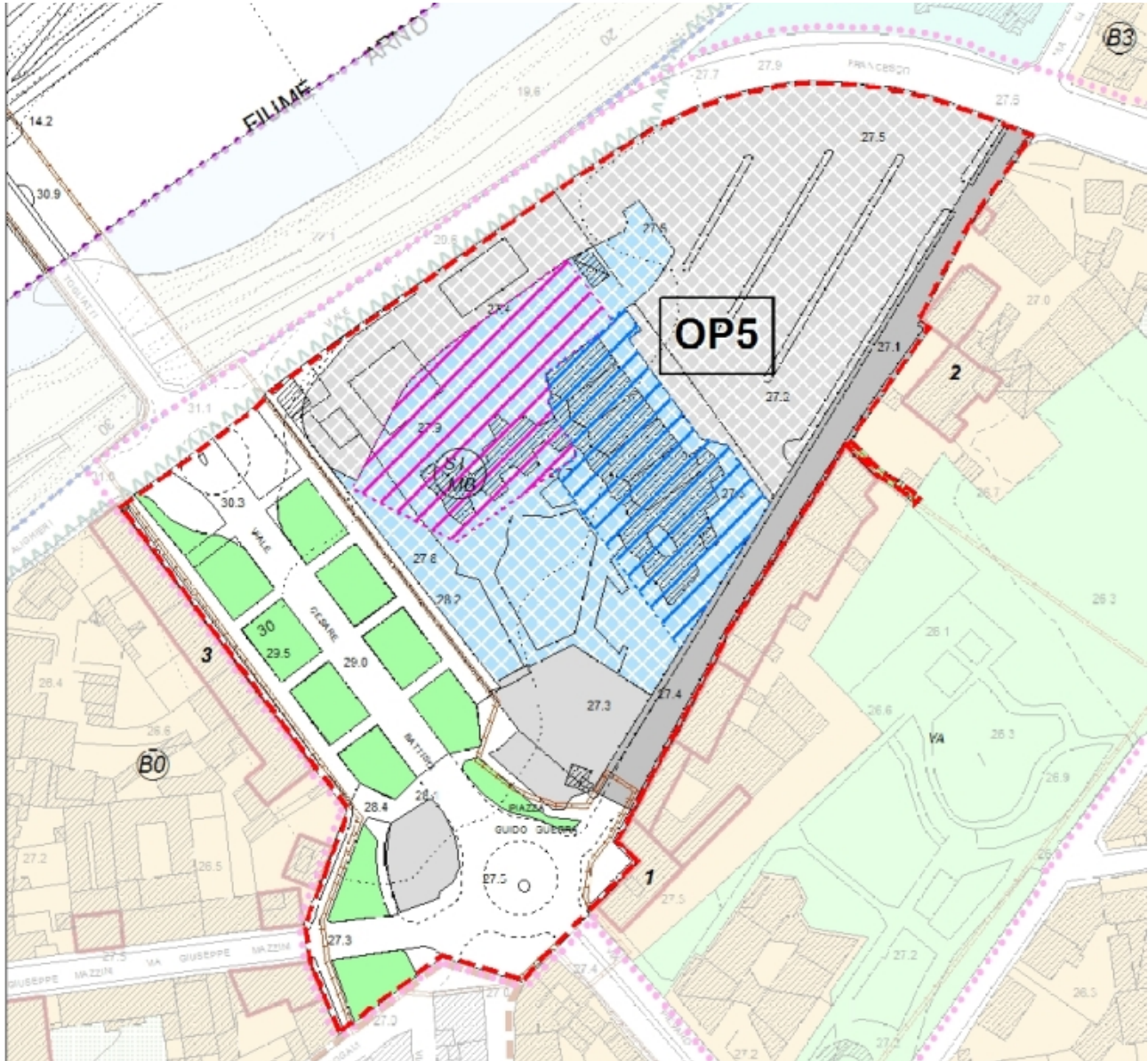
[ Inquadramento urbanistico dell'ambito **R.1** ]

Conseguentemente è stato modificato lo zoning interno al perimetro **OP5**, individuando cartograficamente le seguenti Dotazioni Territoriali:

- ambito delle *attrezzature e servizi a scala territoriale (ST-MB)*
- *parcheggio da riqualificare* (Piazza Guido Guerra)
- *viabilità di progetto da ristrutturare*
- *parcheggio* tra viale Battisti e Piazza Guido Guerra (esistente)
- *verde pubblico esistente*
- *verde pubblico di progetto per il percorso di accesso al parco Mariambini*



Come anche specificato all'interno della Scheda Norma stessa, diversa disposizione e dimensioni delle *Dotazioni territoriali (DT)*, in particolare dell'*Ambito ST-MB* e *Parcheggio da riqualificare*, potranno essere definite sulla base del progetto definitivo ed esecutivo dell'opera pubblica.



[ Inquadramento urbanistico dell'ambito OP5 ]



Infine sono state modificate le NTA del RU, inserendo il nuovo art. 43 bis riferito all'**Ambito di rigenerazione pubblica (R.1)** di cui riportiamo stralcio di seguito:

**Art. 43 bis Ambito di rigenerazione pubblica (R.1)**

Gli **ambiti di rigenerazione pubblica** rappresentano ambiti del territorio significativi che hanno potenzialità per divenire dei capisaldi del processo di trasformazione e rinnovamento della struttura urbana.

L'area interessata dall'Ambito di rigenerazione pubblica R1- Scheda R.1, compresa tra il complesso pubblico di Piazza Guido Guerra, il quartiere prospiciente ad essa e il parco pubblico Mariambini che collega ai parcheggi di via Leopardi e via Bisarnella, si colloca a margine del centro storico di Empoli e si affaccia sul fiume Arno.

Ad ogni ambito di rigenerazione pubblica è associata una scheda norma di cui all'art.2 paragrafo E delle presenti norme; la scheda è parte integrante delle presenti norme.

### **4.3 La Scheda Norma R.1**

E' stata redatta una Scheda Norma riferita all'Ambito di rigenerazione pubblica **R.1** la quale oltre a fornire gli obiettivi generali dell'area (riportati al capitolo 4.1 della presente relazione), individua gli interventi ammessi all'interno dell'ambito **OP5** che identifica l'area di intervento oggetto di Progetto di Opera Pubblica PNRR-PIANI URBANI INTEGRATI M5C2 – INV. 2.2 - CUP C75E22000170001-RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPLESSO DI PIAZZA GUIDO GUERRA CON REALIZZAZIONE DEL NUOVO TEATRO COMUNALE. Per le restanti aree poste all'interno dell'ambito **R.1** ma non ricadenti nell'ambito **OP5** la scheda norma demanda agli interventi già previsti dalle NTA di R.U. per ogni tipologia di zona, senza che per queste aree ci sia bisogno di variante urbanistica.

In particolare per l'Ambito **OP5**, la scheda norma individua il *dimensionamento di progetto*, i *parametri urbanistico-edilizi*, gli *elementi prescrittivi*, le *funzioni ammesse* e le *condizioni alla trasformazione di carattere ambientale*, oltre alle *Valutazioni di pericolosità* e i *Criteri di fattibilità* ai sensi del Regolamento 5R/20. Si specifica che, come riportato nella Scheda Norma, il dimensionamento di progetto (compresa la disposizione spaziale delle aree) e i parametri urbanistico-edilizi sono da ritenersi indicativi e potranno essere modificati sulla base del progetto definitivo ed esecutivo dell'opera pubblica, nel rispetto dei principi e degli obiettivi generali della rigenerazione pubblica già enunciati.

#### **DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO AMBITO OP5**

a) Superficie territoriale	<b>St</b>	mq. 36.954
b) Dotazioni territoriali di progetto	<b>DT:</b>	mq. 24.592
di cui:		
• ambito delle attrezzature e servizi a scala territoriale (ST-MB):		mq. 10.033
• parcheggio da riqualificare (Piazza Guido Guerra):		mq. 10.903
• viabilità da ristrutturare:		mq. 3.568
• verde di progetto per percorso di accesso al parco Mariambini:		mq. 88
c) Parcheggio pubblico interrato		mq. 5.000

Diversa disposizione e dimensioni delle *Dotazioni territoriali (DT)*, in particolare dell'*Ambito ST-MB, Parcheggio da riqualificare e parcheggio pubblico interrato* di cui al punto c), potranno essere definite sulla base del progetto definitivo ed esecutivo dell'opera pubblica. Di conseguenza, le perimetrazioni e le aree degli ambiti, indicate nella tavola del RU e nell'estratto sotto riportato, sono indicative.

#### **PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI AMBITO OP5**

Per la parte riferita al nuovo teatro sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con i seguenti parametri:

a) Superficie Edificabile	<b>SE</b>	3.500 mq
b) Superficie coperta		2.000 mq
c) Altezza massima	<b>Hmax</b>	15,00 m
altezze maggiori fino ad un massimo di 25,00 m necessarie allo svolgimento della funzione di teatro sono ammesse per porzioni limitate del nuovo fabbricato		
d) Distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza	<b>Dc</b>	5,00 m
e) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	10,00 m

Sul restante complesso edilizio non oggetto di demolizione e ricostruzione sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Nelle aree per *attrezzature e servizi a scala territoriale (ST-MB)* è ammessa la realizzazione di strutture per spettacoli temporanei, allestimento di mostre, aree riservate alla ristorazione.

Parametri maggiori rispetto alle suddette quantità e diverse funzioni, potranno essere definiti solo sulla base del progetto definitivo ed esecutivo dell'opera pubblica nel caso di oggettive necessità progettuali che concorrano al perseguire gli *obiettivi generali* della Scheda Norma (punto 4).

#### **ELEMENTI PRESCRITTIVI AMBITO OP5**

Per l'ambito **OP5** valgono le seguenti prescrizioni:

- In considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, la progettazione di opera pubblica dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione e delle trasformazioni urbane previste, nel rispetto del contesto circostante; in particolare si dovrà:
  - le trasformazioni architettoniche dell'ambito potranno prevedere linguaggi architettonici contemporanei e dovranno in ogni caso relazionarsi con l'edificato storico della città e con il fiume Arno, cogliendone gli elementi più significativi sotto il profilo della matrice urbana;

- salvaguardare i coni visuali esistenti;
- b) Dovrà essere riorganizzata piazza Guido Guerra e la viabilità omonima, individuata nell'elaborato cartografico come "*viabilità da ristrutturare*"; la suddetta viabilità dovrà essere integrata con il centro storico divenendo il prolungamento del suo asse pedonale commerciale rappresentato da via Ridolfi. In merito al parcheggio esistente tra Viale Battisti e Piazza Guido Guerra potranno essere valutati interventi di riqualificazione;
- c) Dovrà essere prevista l'apertura di un nuovo percorso ciclo-pedonale di collegamento tra piazza Guido Guerra e il parco Mariambini, secondo lo schema indicativo riportato di seguito, determinando un vincolo preordinato all'esproprio;
- d) Dovrà essere prevista la riqualificazione complessiva del parcheggio pubblico di Piazza Guido Guerra attraverso interventi di rinaturalizzazione e utilizzo di tecniche di ingegneria ambientale per incrementare la permeabilità del suolo;
- e) Dovrà essere previsto il mantenimento dello standard complessivo in termini quantitativi delle aree di sosta all'interno dell'ambito **OP5**, tramite la realizzazione di un parcheggio interrato, che potrà anche essere pluripiano, con accesso carrabile dal parcheggio pubblico di Piazza Guido Guerra.

#### **FUNZIONI AMMESSE AMBITO OP5**

Per l'ambito **OP5** sono ammesse le seguenti funzioni:

- Pubbliche o d'interesse pubblico, di servizio e per pubblico spettacolo;
- Commerciale, limitatamente ad esercizi di vicinato
- Foresteria

#### **CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DI CARATTERE AMBIENTALE AMBITO OP5**

Per l'ambito **OP5** :

- Per i nuovi edifici dovranno essere impiegate tecnologie per limitare i consumi energetici e per garantire una elevata coibentazione termica;
- Incentivare interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti non oggetto di demolizione e ricostruzione;
- Impiego di tecnologie per il controllo della ventilazione e della qualità dell'aria del tipo UTA (unità di trattamento dell'aria);
- Inserimento di impianti per approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili;
- Impiego di sistemi di illuminazione a basso consumo energetico e che garantiscano minore inquinamento luminoso;
- Impiego di dispositivi e tecnologie di regolazione degli impianti e gestione smart per l'adattamento alle variazioni climatiche e alle diverse attività;
- interventi di rinaturalizzazione e utilizzo di tecniche di ingegneria ambientale per incrementare la permeabilità del suolo sia delle aree pertinenti alle funzioni pubbliche, sia per le aree dedicate alla sosta.
- Per quanto possibile gli interventi dovranno fare riferimento alle Linee Guida delle Nature Based Solutions, approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 18.05.2022.

Ulteriori aspetti potranno essere verificati ed implementati in fase di progetto definitivo ed esecutivo di Opera Pubblica.



#### 4.4 L'area oggetto di vincolo preordinato all'esproprio

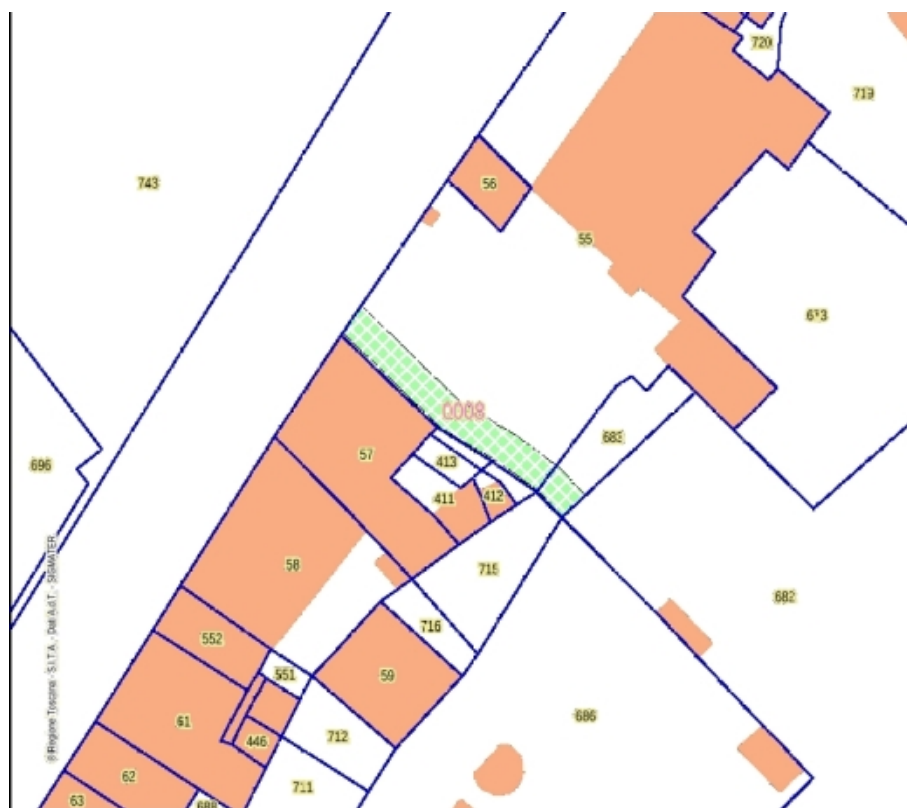
Uno degli obiettivi della scheda norma **R.1** è la *interconnessione tra le aree pubbliche dell'Ambito R.1 anche tramite un nuovo passaggio ciclo-pedonale di collegamento tra Piazza Guido Guerra e il parco Mariambini.*

Per l'attuazione di questo obiettivo è stato previsto all'interno del perimetro dell'ambito **OP5** un'area destinata a *verde di progetto* oggetto di vincolo preordinato all'esproprio. In particolare è stato prodotto il documento **Area soggette ad esproprio** il quale individua le seguenti porzioni di particelle oggetto di vincolo preordinato all'esproprio:



[ Inquadramento urbanistico dell'area oggetto di vincolo preordinato all'esproprio ]

FOGLIO	PARTICELLA (porzioni)
08	55, 683



[ Estratto Catasto (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) ]

#### 4.5 La verifica degli standard a parcheggio della disciplina di R.U.

Come riportato al capitolo 3.4.2, l'Ambito di rigenerazione pubblica **R.1** persegue l'obiettivo di mantenere il numero complessivo dei posti auto esistenti pari a 700 posti. Tale obiettivo viene confermato dagli interventi previsti nell'ambito **OP5** con la realizzazione del parcheggio interrato dimensionato nel progetto di fattibilità per 140 posti auto.

Le NTA del RU vigente del Comune di Empoli prevedono all'art. 16 per i *teatri e cinematografi* le seguenti dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione:

b) teatri e cinematografi

La maggiore superficie tra quelle risultanti calcolando 40 mq. ogni 100 mq di Sul e 0.5 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori

Il progetto preliminare del nuovo teatro prevede una struttura di circa 3.500 mq di SE per un totale di circa 725 posti. Assumendo questi parametri per la valutazione di coerenza con quanto disciplinato all'art. 16 delle NTA del RU si ottiene che:

- 3.500 mq (SE) X 0.4 = 1.400 mq di parcheggio per sosta di relazione
- 725 posti X 0.5 = 362 posti auto X 12.5 mq\* = 4.525 mq di parcheggio per sosta di relazione

(\* dimensione prevista da Codice della strada per ogni stallo)

Dalla verifica di cui sopra si evince che la realizzazione del nuovo teatro comunale necessita dell'individuazione di 362 posti auto per la sosta di relazione. Prendendo in considerazione i parcheggi attorno all'area di progetto per il nuovo teatro, corrispondenti a **P5**, **P6** e il nuovo parcheggio interrato di previsione **P11**, come si evince dagli elaborati del *progetto preliminare*, si ottengono un numero complessivo di 400 posti auto sufficienti a soddisfare lo standard per la sosta di relazione previsto dalle NTA del RU:

60 posti +	200 posti +	140 posti =	<b>400 posti</b>
(P5)	(P6)	(P11)	<b>(totali)</b>



Considerato quindi che il progetto rispetta le dimensioni previste dall'art. 16 delle NTA del RU per la sosta di relazione, si ritiene comunque opportuno non vincolare la destinazione dei posti auto di cui sopra alla sola sosta di relazione ma mantenerli di uso pubblico perseguendo l'obiettivo generale



dell'ambito di rigenerazione pubblica **R.1** che prevede il mantenimento del numero complessivo dei posti auto esistenti pari a 700 posti. Tale conclusione è scaturita dall'analisi delle *funzioni esistenti* del Palazzo delle Esposizioni e di quelle *previste* dalla Scheda Norma stessa, ovvero il nuovo teatro comunale.

Il Palazzo delle Esposizioni è attualmente utilizzato quale spazio per allestimento di mostre, spettacoli ed eventi, le stesse che saranno esercitate dal nuovo teatro comunale di progetto. Considerando quindi equiparabile la *funzione* che il nuovo teatro di progetto avrà con quella dell'attuale Palazzo delle Esposizioni, seppur in dimensioni diverse, si ritengono soddisfatti gli standard per i parcheggi di relazione, mantenendo il numero complessivo dei posti auto all'interno dell'ambito **R.1**. Inoltre è opportuno considerare che il nuovo teatro avrà un utilizzo limitato a determinati momenti della giornata basato su i singoli eventi che verranno ospitati, e che quindi comporteranno un utilizzo saltuario del parcheggio.

Considerato quanto sopra e valutato l'obiettivo generale dell'ambito di rigenerazione pubblica **R.1**, si ritiene quindi opportuno mantenere tutte le aree a parcheggio (sia esistenti che di progetto) quali aree a parcheggio pubblico.



*[ Vista del Palazzo delle Esposizioni ]*

## 5. Elenco elaborati della Variante al Regolamento Urbanistico

La “*Variante al Regolamento Urbanistico con apposizione di vincolo preordinato all’esproprio e dichiarazione di pubblica utilità*”, finalizzata all’attuazione del progetto di opera pubblica **PNRR-PIANI URBANI INTEGRATI M5C2 – INV. 2.2 - CUP C75E22000170001-RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPLESSO DI PIAZZA GUIDO GUERRA CON REALIZZAZIONE DEL NUOVO TEATRO COMUNALE**, redatta ai sensi della L.R. **12 del 26/04/2022**, è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione generale
- Analisi ambientali
- Norme [ stato modificato ]
- Scheda Norma R.1
- Aree soggette ad esproprio
- Tavole “Usi del suolo e modalità di intervento”:
  - Tavola 1.11
  - Tavola 1.12
- Tavola di confronto tra stato vigente e stato modificato
- Relazione di fattibilità geologica, sismica e idraulica (ai sensi del D.P.G.R. n.5/R/2020)