



DIPARTIMENTO TERRITORIALE

Firenze, 11 luglio 2023

**Regione Toscana – Giunta Regionale**

All'Assessore alle Infrastrutture Mobilità e Governo del Territorio

Dott. Stefano Baccelli

[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

**Comune di Empoli**

[comune.empoli@postacert.toscana.it](mailto:comune.empoli@postacert.toscana.it)

e p.c.:

**Regione Toscana**

Direzione urbanistica

Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio

[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

**Città Metropolitana Firenze**

Direzione Viabilità - Area 2

[SEDE](#)

**OGGETTO: COMUNE DI EMPOLI**

Intervento: **Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt.238 e 252 ter della L.R. 65/2014**

Procedimento: **conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 co.3 e 4 della L.R.65/2014 e avvio del procedimento art.17.**

Parere per la conferenza del 13 luglio 2023 e contributo al Comune per l'avvio del procedimento

Regione Toscana con nota del 3/07/2023 Ns. prot. n. 34882 ha comunicato la convocazione della seduta per la conferenza di copianificazione, indicata all'oggetto, da tenersi in via telematica per il giorno 13/07/2023.

Considerate:

- la trasmissione della documentazione da parte del Comune di Empoli in data 5/06/2023 con Ns. prot.n. 28562 e relativi allegati, relativa agli avvii del procedimento Urbanistico e dell'attivazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi della LR 65/2014 e di VAS ai sensi dell'art.7 della LR 10/2010;
- la Trasmissione del materiale esplicativo per la Conferenza di Copianificazione da parte del Comune con nota 5/07/2023 con Ns. prot.n.35325;

Premesso che la variante di adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10 gennaio 2013, pubblicata sul BURT n. 11 del 13/03/2013, con la presente si confronta con le:

- Relazione programmatica di avvio del procedimento datata maggio 2023 (d'inquadramento);
- Relazione esplicativa delle previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione datata luglio 2023;
- Album esplicativo delle previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione datato luglio 2023;

Palazzo Medici Riccardi  
1, via Cavour 50129 Firenze  
tel. 055. 2760400  
[gianni.nesi@cittametropolitana.fi.it](mailto:gianni.nesi@cittametropolitana.fi.it)  
[cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it](mailto:cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it)

DIREZIONE  
PROGETTI STRATEGICI

## 1) NUOVE PREVISIONI DI CARATTERE PRODUTTIVO COMMERCIALE

**Previsione: Ampliamento dello stabilimento Zignago vetro (nuova area deposito e stoccaggio) – località: Castelluccio**

*“In copianificazione”*

Localizzazione:

Si tratta di un'area agricola nei pressi del Podere Castelluccio, posta a Sud della S.P. 11 Pisana per Fucecchio a Nord della S.R. SGC FI-PI-LI e della Ferrovia Pisa Firenze, ad Est della S.P. 10 Val d'Elsa, ad Ovest del Rio di Pagnana e del Rio Fraiano.

Destinazione:

**Da Rurale ad Industriale.**

Volontà dell'azienda di incrementare la capacità produttiva, mediante la realizzazione di un nuovo forno e l'implementazione di tre ulteriori linee di produzione ciò richiede la necessità di nuovi spazi a magazzino nell'area ad ovest adiacente dello stabilimento esistente tra cui una nuova viabilità pubblica che congiunga via del Castelluccio con via Val d'Elsa ( SP 10).

Dimensionamento:

ST mq.176.093 di cui SE mq.60.000. H max: non dichiarata, V max: non dichiarato

Principali valutazioni del proponente:

La zona produttiva esistente è già satura, l'ampliamento si configura come consolidamento dell'attività esistente.

*Saranno mantenute/i:*

- le altezze degli edifici con quelle dei fabbricati produttivi esistenti limitrofi;
- i materiali adeguati ai luoghi, coerenza tipologica e formale con l'intorno;
- la continuità con il tessuto produttivo esistente ed evitare dispersioni verso il territorio rurale;
- e valorizzati i corridoi ecologici di Rio di Pagnana, Rio di Fraiano e del Rio Stella e continuità ecologica tra le aree di Castelluccio e Terrafino;
- le nuove volumetrie in continuità con l'edificio produttivo esistente;
- le visuali panoramiche e lasciare dei varchi visuali in alternanza al costruito;
- la morfologia delle aree con minime sistemazioni;

*I bordi di contatto con l'area produttiva e tessuto agrario dovranno essere corredati di fasce verdi;*

*Le aree di parcheggio realizzate con tecniche e materiali di massima permeabilità.*

Per adempimenti al PTCP [...] La previsione in ordine alla sensibilità idraulica dei territori di fondovalle sarà comunque supportata da studi geologici ed idraulici di maggior dettaglio.

Riscontro con il PTCP (dalle tav.23 dello Statuto del territorio):

Pareale ricade in aree sensibili di fondovalle art.3\*, tutela del territorio aperto art.7 delle N.A., Ferrovie art.31, Fasce di rispetto art.35 (in particolare ferrovia PI-FI e borro di Pagnana),

Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento):

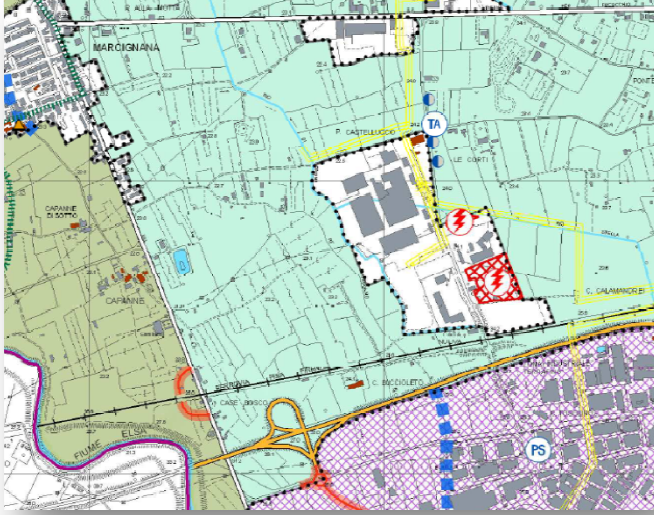
**elevata** vulnerabilità ai sensi dell'art.2 delle N.A. del PTCP.

Conclusioni:

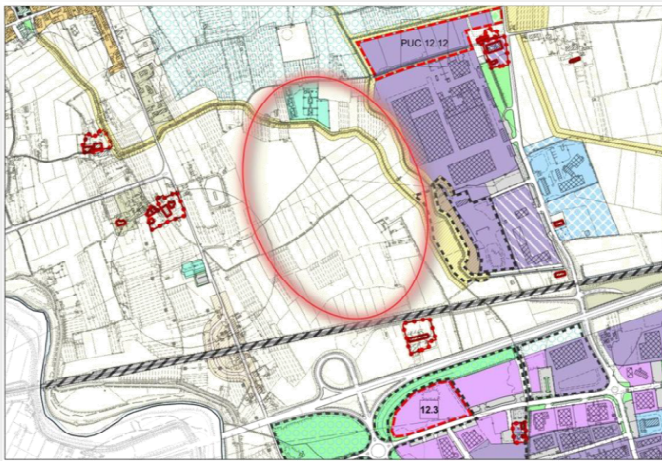
Si ritiene compatibile al PTCP in quanto l'attività possa rientrare nella lettera b) comma 5 dell'art.3 trattandosi di un intervento per usi strettamente funzionali allo svolgimento delle attività esistenti (come giustamente riportato nella Relazione esplicativa del proponente).

Si ritiene l'intervento compatibile al PTCP, tenendo conto come in gran parte indicato nell'album esplicativo delle previsioni:

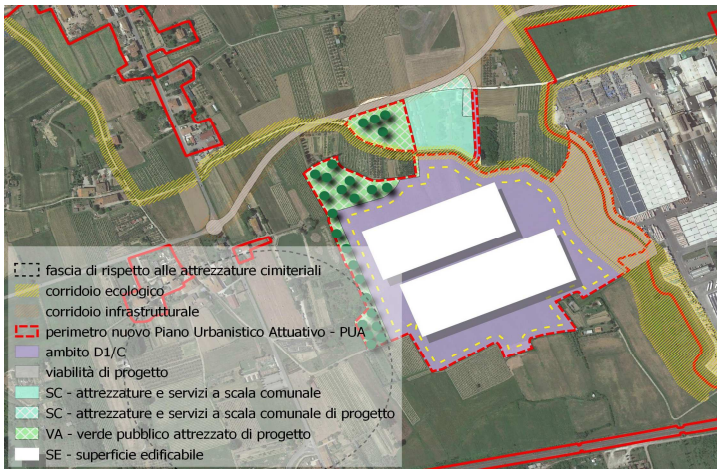
- alle disposizioni indicati nell'art.3;
- del cap. 1.6.5 “riduzione del rischio idraulico e la conservazione dei valori ambientali e paesaggistici del fiume” in particolare non snaturare gli habitat ecologici ed i valori intrinseci culturali e paesaggistici;
- del cap. 2.1.7 “corsi d'acqua ed aree fluviali”;
- alle disposizioni dell'art.7 ed in particolare in coerenza con i principi di cui al Titolo II dello Statuto del Territorio, in particolare nell'impedire la saldatura degli insediamenti e la conseguente saturazione dei varchi residui [...].
- del cap.2.1.5 “presenze non agricole nel territorio e nuovi insediamenti” criteri di localizzazione e prescrizioni”. Eventuali interferenze con le strade provinciali dovranno essere verificate preventivamente con la Direzione Viabilità di Città Metropolitana.



Estratto dallo Statuto del PTCP



Estratto dalla relazione programmatica



Estratti dall'album esplicativo per la Copianificazione

**Previsione: Modifica del perimetro del PUA 12.11 – località: Castelluccio Nord in fregio alla via Lucchese**

Localizzazione:

Si tratta di un area produttiva all'interno di un'estesa area agricola nei pressi del Podere Castelluccio e del centro abitato di Marcignana, localizzata a circa 1,5 km a Sud del Fiume Arno, ad Est del borro di Pagnana, ad Est del rio di Vitana, a Nord della SR SGC FI-PI-LI e prospiciente la S.P. 11 "Pisana per Fucecchio".

Destinazione:

**Produttiva**

Si intende modificare il perimetro del PUA già disciplinata da una scheda norma del RU eliminando una piccola area nell'angolo nord – ovest non di proprietà dei soggetti attuatori destinata a verde pubblico (circa mq.300) senza modificare gli altri parametri.

Dimensionamento:

ST: mq.48000 circa, SE: n.d.. Non sono riportati indici volumetrici.

Principali valutazioni del proponente:

--

Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.23 dello Statuto del territorio):

ricade negli **artt.3\*, 7, 22, 30** del PTCP, rispettivamente in parte in aree sensibili di fondovalle, in parte in territorio aperto, in insediamenti (ambito urbano), strade di rilievo sovracomunale.

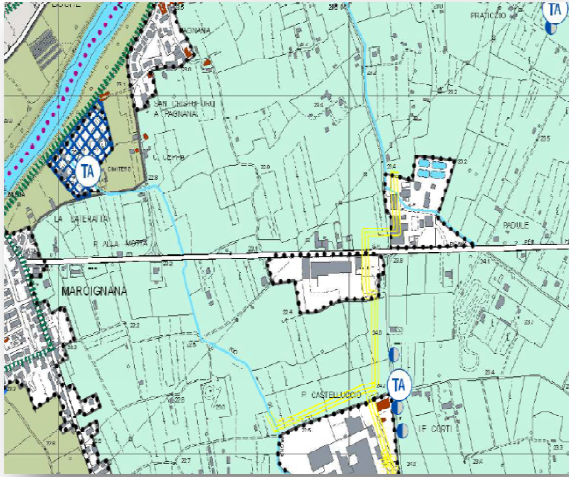
Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento):

**elevata** vulnerabilità ai sensi dell'**art.2** delle N.A. del PTCP.

Conclusioni:

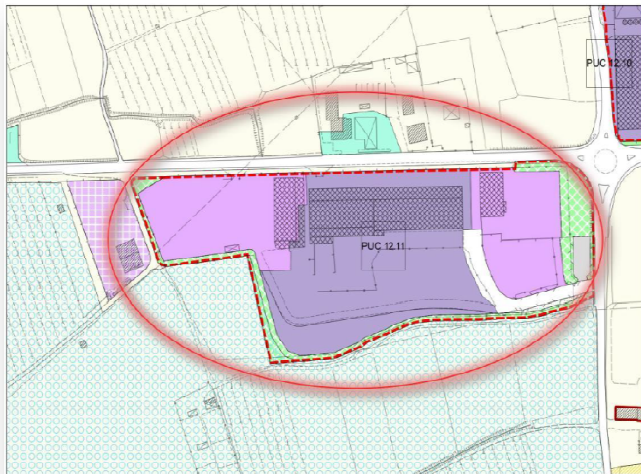
L'intervento riduce la superficie di un PUA già approvato, la relazione non è approfondita, si ritiene comunque compatibile a PTCP, pur nel rispetto degli articoli **3\* e 7** delle NA del PTCP sopraindicati qualora coinvolti.

Le eventuali interferenze con la strada provinciale dovranno essere concordate ed autorizzate dalla Direzione Viabilità della C.M.



---

Estratto dallo Statuto del PTCP



---

Estratto dalla relazione programmatica

**Previsione: Modifica al PUA 14.3, compreso tra l'area produttiva esistente – località: tra via della Piovola ed il rio della Piovola.**

Localizzazione:

Si tratta del completamento di un'area produttiva nei pressi di un'area agricola in zona Il Pino, la zona interessata è a nord - est di rio della Piovola e a sud – est della SR SGC FI-PI-LI

Destinazione:

**Produttivo – tecnologico**

A seguito della nuova normativa regionale del 2018 e 2020 consentirebbe nell'area la realizzazione degli interventi senza la realizzazione di una cassa di espansione ed alcuni interventi sugli argini lungo il torrente Piovola così

stralciando le opere idrauliche prescritte dalla scheda norma condizionando le opere con una sopraelevazione. Tutto ciò consente di modificare la scheda norma per completare il polo produttivo – tecnologico.

Dimensionamento:

Non sono riportati né indici di superficie né volumetrici.

Principali valutazioni del proponente:

--

Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.23 dello Statuto del territorio):

l'areale ricade rispettivamente: a margine delle Aree sensibili, in Tutela del territorio aperto, Fasce di rispetto (rio della Piovola) **artt.3\*, 7, 35** delle N.A.

Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento):

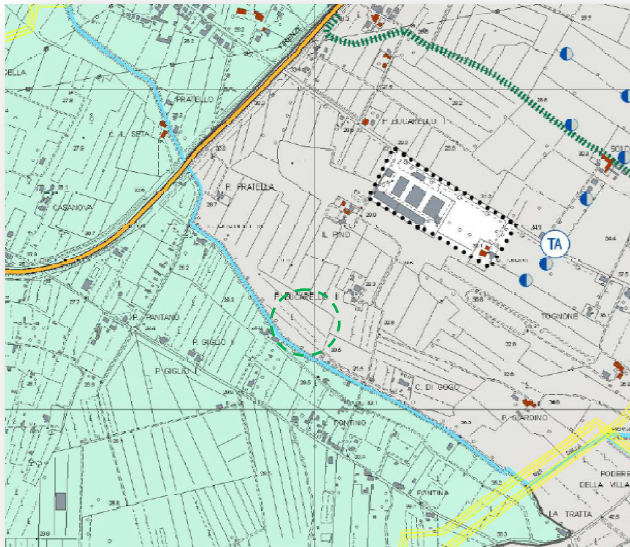
**elevata** vulnerabilità ai sensi dell'**art.2** delle N.A. del PTCP.

Conclusioni:

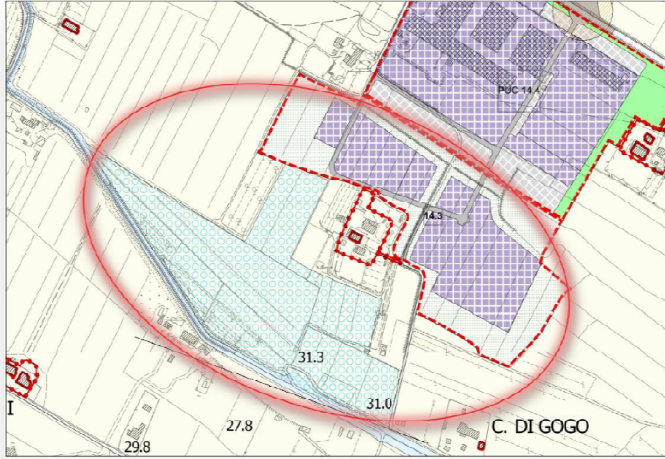
L'intervento si rivolge alla modifica di un PUA già approvato, la relazione non è approfondita, si ritiene comunque compatibile a PTCP, pur nel rispetto dell' articolo 7 delle NA del PTCP e dell'**art.3\*** qualora quest'ultimo sia coinvolto.

Si rimanda pertanto:

- alle disposizioni dell'art.7 ed in particolare in coerenza con i principi di cui al Titolo II dello Statuto del Territorio, in particolare nell'impedire la saldatura degli insediamenti e la conseguente saturazione dei varchi residui [..].
- alle disposizioni del cap.2.1.5 “presenze non agricole nel territorio e nuovi insediamenti” criteri di localizzazione e prescrizioni”.



Estratto dallo Statuto del PTCP



Estratto dalla relazione programmatica

**Previsione: area dell'ex PUC 3.7 – località: Carraia**

Localizzazione:

Si tratta di un vuoto urbano nella parte Sud del centro abitato del Capoluogo caratterizzata da una commistione di attività produttive, commerciali e residenziali, a Sud della ferrovia Pisa – Firenze, a Nord della SR SGC FI-PI-LI.

Destinazione:

Da Residenziale si passa ad Industriale e Commerciale.

Dimensionamento:

Non sono riportati né indici di superficie né volumetrici.

Principali valutazioni del proponente:

--

Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.23 dello Statuto del territorio):

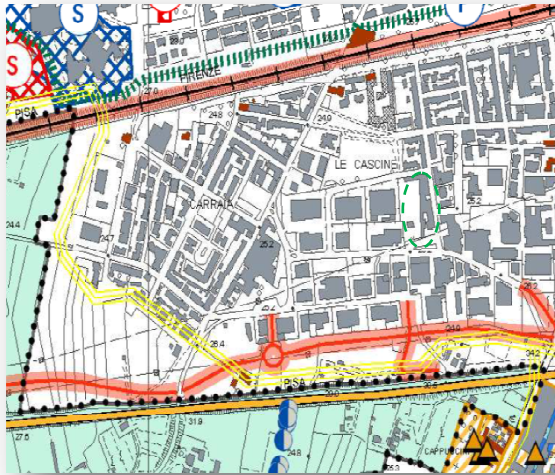
l'areale ricade nell' **art. 22** del PTCP, in insediamenti (ambito urbano).

Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento):

**elevata** vulnerabilità ai sensi dell'**art.2** delle N.A. del PTCP.

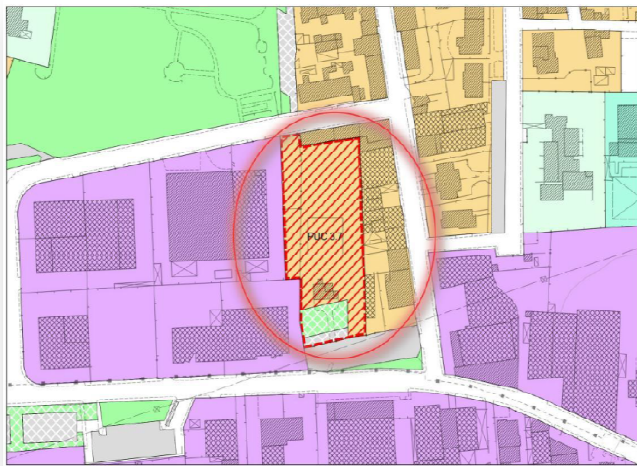
Conclusioni:

L'intervento ricade in ambito urbano è quindi compatibile con il PTCP, da valutare eventualmente la vulnerabilità degli acquiferi dagli enti preposti.



---

Estratto dallo Statuto del PTCP



---

Estratto dalla relazione programmatica

**Previsione: completamento di area – località: Terrafino**

Localizzazione:

Si tratta del completamento di un'area produttiva in zona Case Gerini a sud dell'insediamento industriale di Terrafino, la zona interessata è a nord - ovest della SS 67 "Tosco-Romagnola" e a sud della SR SGC FI-PI-LI.

Destinazione:

da Verde privato a Produttivo.

Ampliamento dell'attività produttiva esistente.

Dimensionamento:

Non sono riportati né indici di superficie né volumetrici.

Principali valutazioni del proponente:

--



Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.23 dello Statuto del territorio):

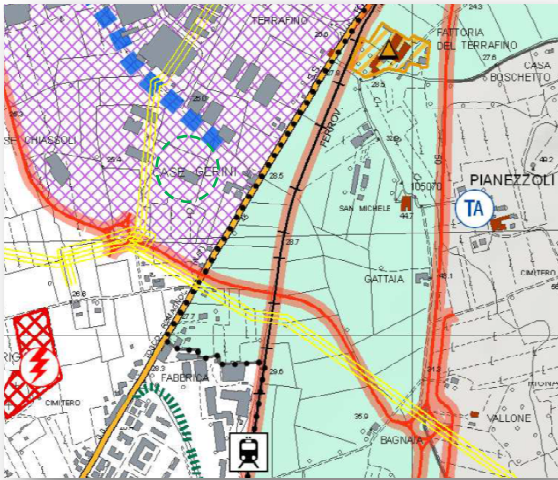
l'area ricade in “Insedimenti” (ambito urbano) art.22 e 22 bis, “insediamenti produttivi” art.23 delle N.A., “strade di rilievo sovra comunale” (S.S.67 Tosco – Romagnola ) art.30

Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento):

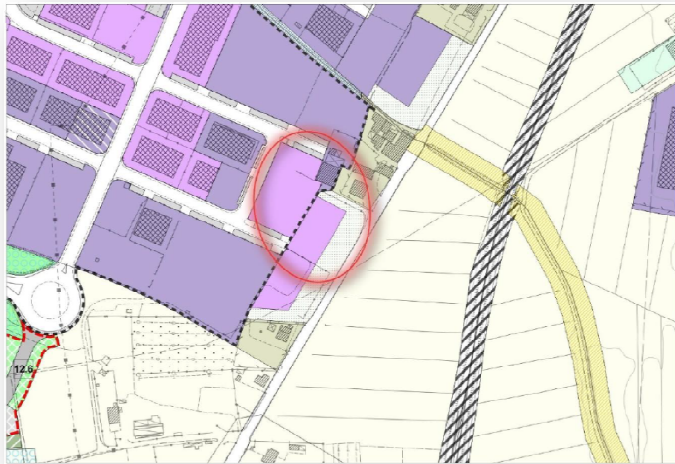
**elevata** vulnerabilità ai sensi dell'art.2 delle N.A. del PTCP.

Conclusioni:

L'intervento ricade in ambito urbano ed insediamenti produttivi è quindi compatibile con il PTCP, da valutare eventualmente la vulnerabilità degli acquiferi dagli enti preposti.



Estratto dallo Statuto del PTCP



Estratto dalla relazione programmatica

## 2) NUOVE PREVISIONI DI CARATTERE PUBBLICO O DI PUBBLICO INTERESSE

**Previsione: Riqualficazione di centro ippico – località: zona Piovola, Villanuova**

*“In copianificazione”*

Localizzazione:

Si tratta di un area agricola nei pressi di Villanuova, posta a Nord – Nord Est del rio della Piovola a Sud – Sud Est della S.R. SGC FI-PI-LI e della Ferrovia Pisa Firenze, ad Ovest del rio di Cortenova.

Destinazione:

**Attrezzature sportive, verde sportivo.**

L'intervento prevede l'ampliamento dell'area sportiva esistente affiliata alla federazione sport equestri e al CONI e la realizzazione di nuove strutture sportive.

Dimensionamento:

ST: mq. 47.238, SE: mq. 2.000. Non sono riportati indici volumetrici.

Principali valutazioni del proponente:

[..]

- le nuove strutture dovranno essere poste in continuità con l'edificato esistente, evitando dispersioni dell'edificato verso il territorio rurale ed occlusioni di visuali;
- dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi a sistemazioni esterne con minimo movimento di terra, piantumazioni di essenze autoctone;
- l'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno, con strutture possibilmente leggere ed integrate con l'ambito rurale circostante;
- dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale. A tal fine dovranno inoltre essere previste delle schermature vegetali [..];
- una fascia di area lungo via della Piovola deve essere lasciata libera per la realizzazione di una pista ciclo-pedonale pubblica [..];
- collocare le nuove attrezzature in continuità con l'esistente;
- gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente sulle visuali panoramiche [..];
- dovrà essere ridotto al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli [..];
- l'area si dovrà conformare agli indirizzi contenuti nell'art.7 del territorio aperto delle N.A. del PTCP.

Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.23 dello Statuto del territorio):

l'area ricade in prossimità di Protezione di pozzi e sorgenti “pozzi” **art.6**, Tutela del territorio aperto **art.7**, Rete di percorsi attrezzati “Trekking” **art.16** delle N.A.

Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento):

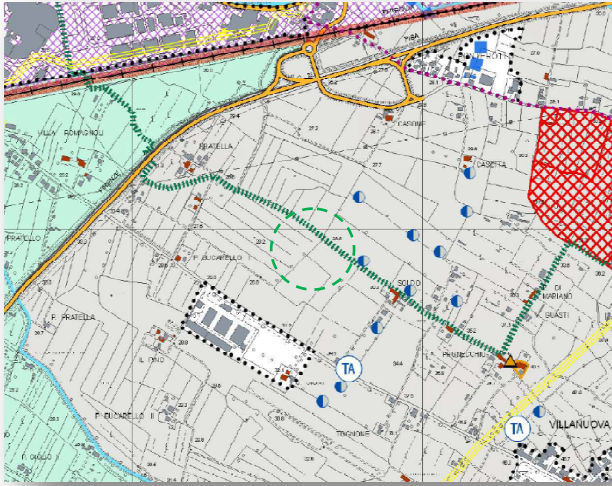
**alta** vulnerabilità ai sensi dell'**art.2** delle N.A. del PTCP.

Conclusioni:

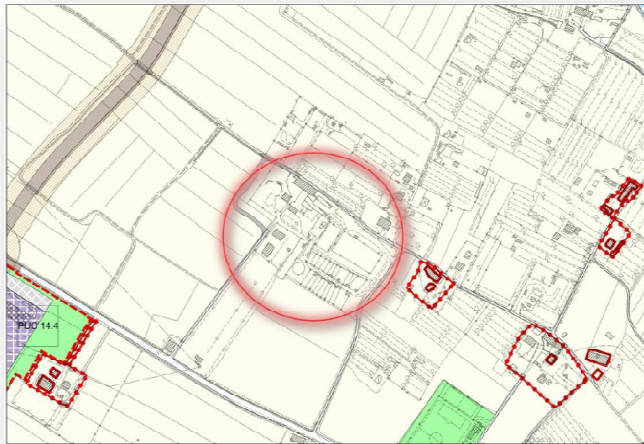
Si ritiene l'intervento compatibile al PTCP purché:

- (come indicato nella scheda) rispetti gli indirizzi contenuti nell'art.7 delle N.A. del PTCP ed in particolare quanto disposto al comma 3;
- quanto indicato nei Criteri di localizzazione e Direttive del cap.2.1.5 dello Statuto del territorio “presenze non agricole nel territorio aperto e nuovi insediamenti”;
- conservi l'unitarietà del percorso trekking esistente.

Si rimanda agli Enti competenti le indicazioni per le materie di carattere idrologico e geologico.



Estratto dallo Statuto del PTCP





Estratti dall'album esplicativo per la Copianificazione

## Previsione: potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro – località: Pianezzoli

*“In copianificazione”*

### Localizzazione:

La proposta interessa un'area a destinazione rurale in prossimità di Pianezzoli attraversata dal rio Stella, posta a Sud della SR SGC FI-PI-LI e ad Est della SR 429 e della fattoria di Terrafino, ad Ovest del rio Santa Maria, a Nord della Villa Monteboro.

### Destinazione:

#### Attrezzature sportive.

*[..] L'area di previsione in località Monteboro viene pianificata in estensione a tutta l'atra con una progettazione unitaria. I manufatti e gli impianti in ampliamento saranno integrati nel contesto, localizzato fuori dalle aree boscate. [..] La proprietà richiede, per ampliare i servizi offerti, di allargare l'area dedicata al verde sportivo in aree limitrofe di proprietà attualmente a destinazione agricola, per la realizzazione di altri campi da gioco e manufatti di servizio. [..] Per quanto di proprietà privata si tratterà di un'attrezzatura di interesse pubblico, da considerare standard ai sensi del DM 1444/68 e quindi da sottoporre a convenzione.*

### Dimensionamento:

ST: mq. 159.093, SE: mq. 2.950. Non sono riportati indici volumetrici.

### Principali valutazioni del proponente:

[..]

- dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi [..];  
- l'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato, utilizzando finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;

- dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici [..] e previste scberature vegetali [..];

- collocare possibilmente le nuove volumetrie in continuità con l'esistente;

- tutelare le visuali paesaggistiche verso il territorio aperto;

- gli interventi non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche [..].

[..]

- l'intervento si conformerà all'art.7 delle N.A. del PTCP in base agli indirizzi contenuti.

Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.23 dello Statuto del territorio):

l'area ricade in Tutela del territorio aperto **art.7**, a margine con Aree di protezione storico – ambientale APS 266 “Ville di Cerbaiola” **art.12\***, Servizi ed attrezzature di rilievo sovracomunale **puntuale** (SP) – “poli sportivi e ricreativi con bacini di utenza rilevante” **art.24** delle N.A.,

Riscontro con il P.T.C.P. (dalla tavola n.4 bis della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento):

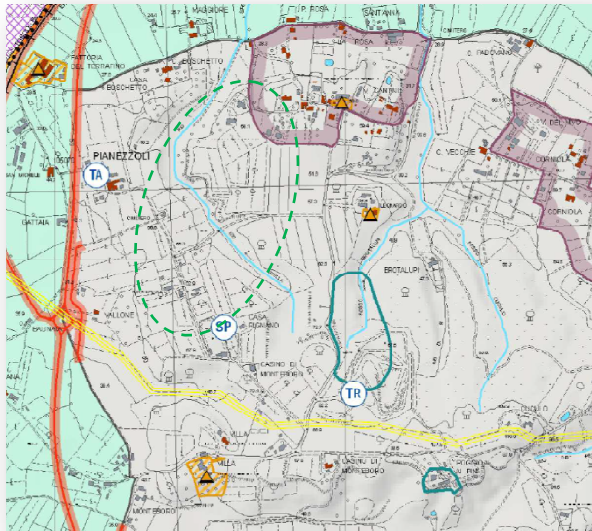
**alta ed elevata** vulnerabilità ai sensi dell'**art.2** delle N.A. del PTCP.

Conclusioni:

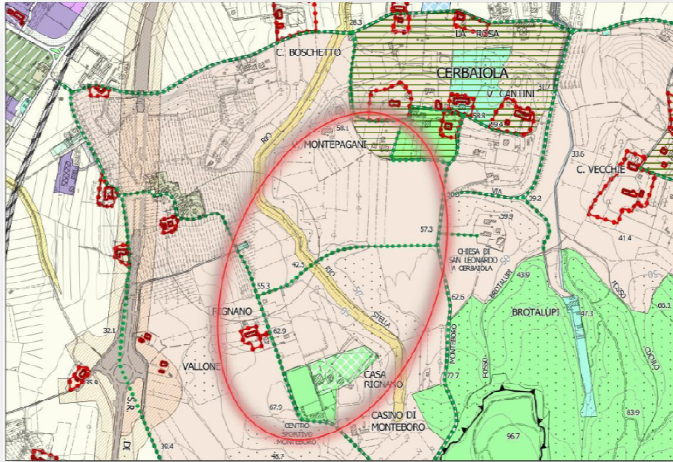
Si ritiene l'intervento compatibile al PTCP purché:

- gli interventi edificatori rimangano esterni alla APS 266 “Ville di Cerbaiola”;
- (come già indicato nella scheda) rispetti gli indirizzi contenuti nell'art.7 delle N.A. del PTCP ed in particolare quanto disposto al comma 3;
- quanto indicato nei Criteri di localizzazione e Direttive del cap.2.1.5 dello Statuto del territorio “presenze non agricole nel territorio aperto e nuovi insediamenti”;

Si ritiene che nella scheda norma (allegata al RU) vengano localizzate le sagome dei manufatti in esame.



Estratto dallo Statuto del PTCP




Estratti dall'album esplicativo per la Copianificazione


**AFS266 - VILLE DI CERBAIA (Empoli)**

■ **Area di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici**

**Superficie:** 20,49 ha



**Descrizione:** Ville di Cerbaia è un piccolo insediamento di residenze rurali situato al centro della medesima frazione, a circa 3 chilometri da Empoli. Attraversato da una antica via di collegamento tra Empoli e la Val d'Elsa, questo piccolo centro abitato ospita l'importante complesso colonico "Podere della Rosa" e la maestosa "Villa Cantini", restaurata nel 1800 e attualmente ospitante una casa di cura per disabili.



**Vincoli:**



Dlgs 42/2004 art.142:

lettera b	<input type="checkbox"/>	lettera c	<input type="checkbox"/>
lettera d	<input type="checkbox"/>	lettera f	<input type="checkbox"/>
lettera g	<input type="checkbox"/>	lettera h	<input type="checkbox"/>
lettera i	<input type="checkbox"/>	lettera m	<input type="checkbox"/>

beni paesaggistici specificamente individuati

beni soggetti a vincolo orsoicologico

beni soggetti a vincolo architettonico  A\_FI0121

Estratto dall'Atlante delle invariati strutturali del PTCP