



COMUNE di EMPOLI

VARIANTE AL  
**PIANO STRUTTURALE (PS)**  
**E AL REGOLAMENTO**  
**URBANISTICO (RU)**

Programma delle attività di informazione e partecipazione - Giugno / Luglio 2023

REPORT del  
**LABORATORIO SULLE TRASFORMAZIONI**

**5 LUGLIO 2023**

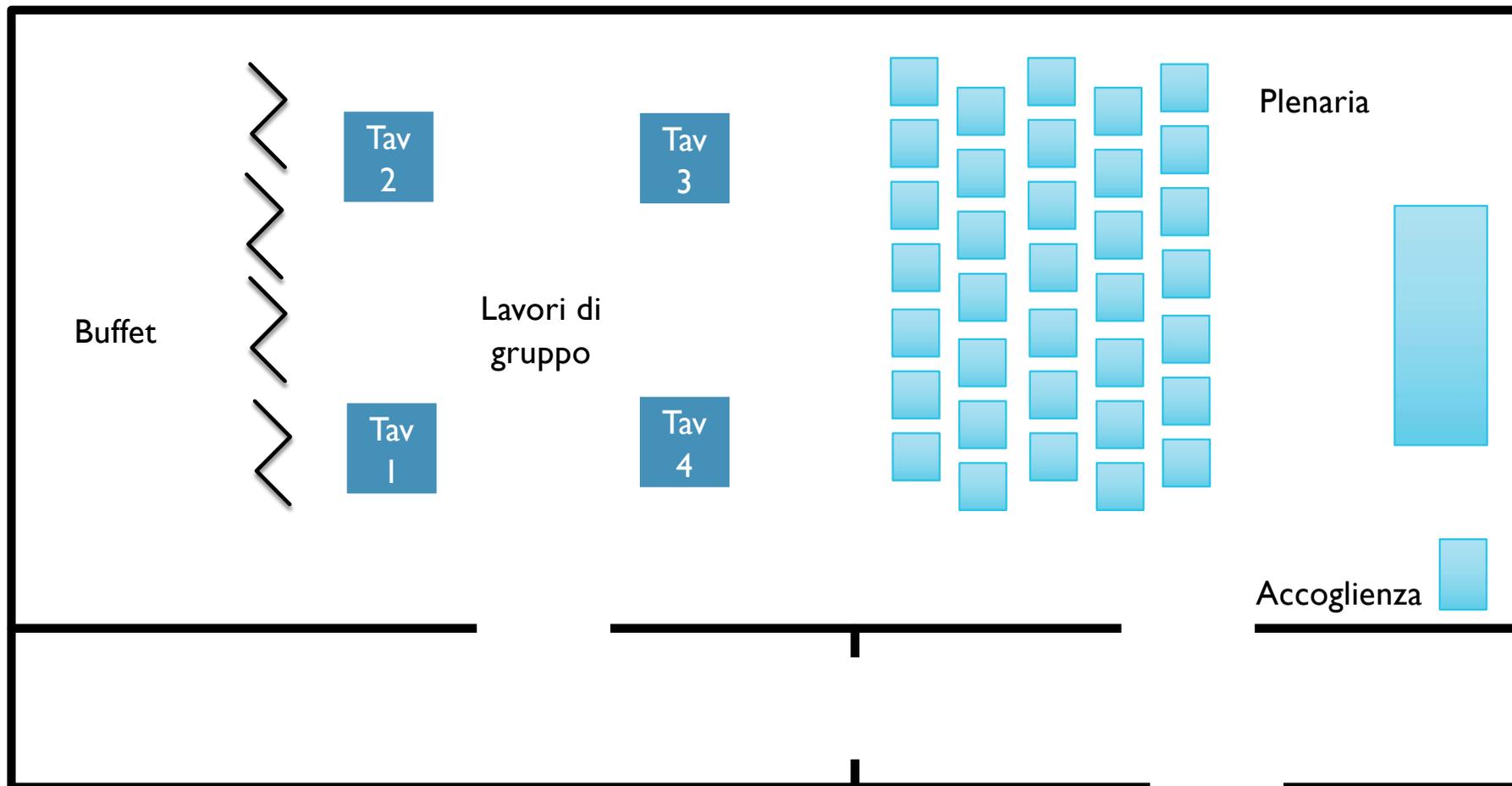


## OBIETTIVI E ORGANIZZAZIONE DEL LABORATORIO

- Il 5 Luglio al Palazzo delle Esposizioni dalle ore 18.00 alle ore 22.00 si è svolto un incontro aperto, un laboratorio partecipativo organizzato con tavoli tematici, che ha consentito ai partecipanti di discutere con i tecnici ed i facilitatori delle trasformazioni previste, individuare gli elementi significativi e dare indicazioni e suggerimenti per il futuro.
- Ai partecipanti era stata consigliata l'iscrizione attraverso uno specifico modulo on line.
- I lavori sono stati organizzati alternando momenti in plenaria e momenti di lavoro a piccoli gruppi, sempre guidati da facilitatori.



## L'ORGANIZZAZIONE DELLO SPAZIO



## LA SCALETTA DEL LABORATORIO

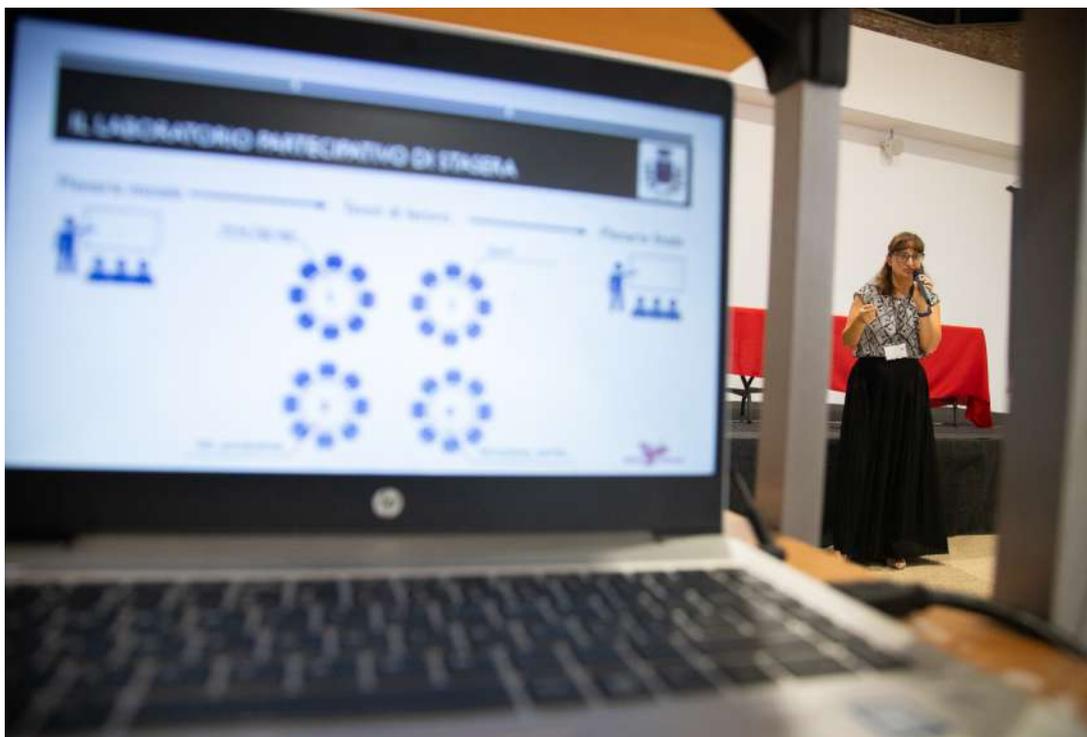
- 18.00-18.15 Registrazione dei partecipanti
- 18.15-19.00 Plenaria I
  - Dott.ssa Romina Falaschi, Garante dell'informazione e della partecipazione: saluti e introduzione sul programma della partecipazione
  - Vicesindaco Fabio Barsottini: saluti e motivazione delle scelte dell'Amministrazione
  - Ing. Claudia Casini: spiegazione delle attività della serata
  - Ing. Alessandro Annunziati: presentazione delle aree di intervento
- 19.00-19.30 Lavori di gruppo - prima sessione
- 19.30-20.00 Lavori di gruppo – seconda sessione
- 20.00-20.30 Cena
- 20.30-21.00 Lavori di gruppo – terza sessione
- 21.00-21.30 Lavori di gruppo – quarta sessione
- 21.30-22.00 Plenaria di Restituzione

## LA PLENARIA INIZIALE



Gli interventi della garante Falaschi e del vicesindaco Barsottini

## LA PLENARIA INIZIALE



La spiegazione del laboratorio a cura dell'ing. Casini e la presentazione dei temi della variante a cura dell'ing. Annunziati

# I TAVOLI DI LAVORO

Ogni tavolo di lavoro è stato condotto da una facilitatore, i tecnici del Comune sono stati a disposizione per rispondere a domande e chiarire eventuali dubbi.

Ad ogni tavolo c'erano delle cartografie e delle foto da drone delle aree da discutere.

Una cartografia è servita a mappare

- Luoghi importanti (e perché)
- Problemi da risolvere nell'area (es. degrado da risolvere, traffico...)
- Timori per le trasformazioni
- Suggerimenti per le trasformazioni

La seconda cartografia invece era finalizzata a raccogliere le proposte.

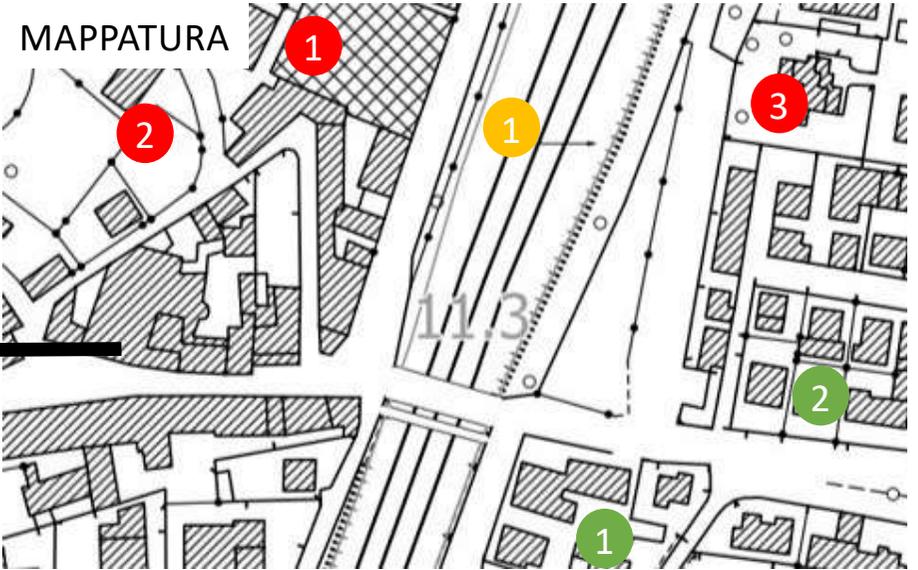
**Nelle pagine che seguono vengono riportati gli esiti della discussione ai tavoli di lavoro, area per area.**

**● LUOGHI IMPORTANTI**

- 1.....
- 2. ....
- 3. ....
- 4. ....

**● TIMORI**

- 1.....
- 2. ....
- 3. ....
- 4. ....

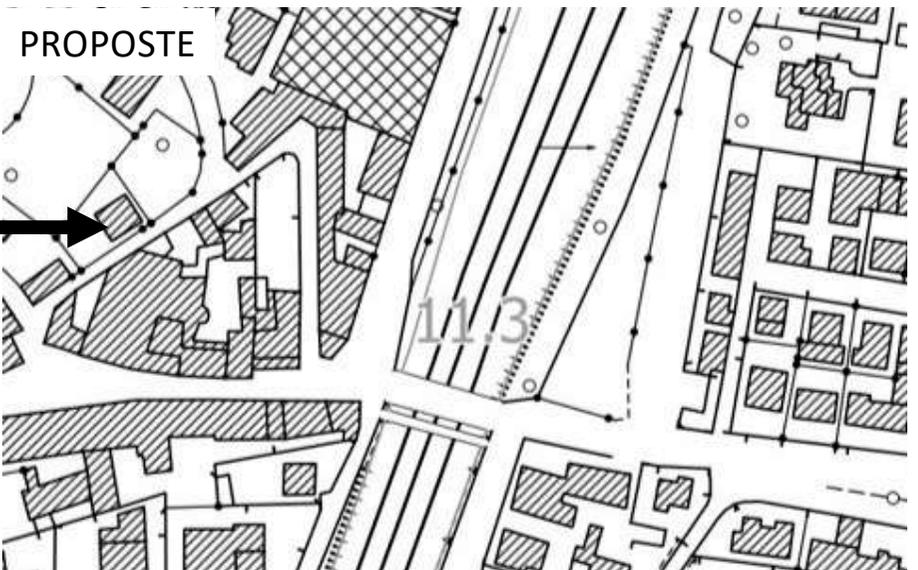


**● PROBLEMI**

- 1.....
- 2. ....
- 3. ....
- 4. ....

**● IDEE**

- 1.....
- 2. ....
- 3. ....
- 4. ....





# DIVISIONE DELLE 15 AREE NEI 4 TAVOLI

## TAVOLO 1 – MARCIGNANA

1. Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio

## TAVOLO 3 – SPORT

6. Riqualificazione di centro ippico, zona Piovola - Villanuova
7. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro
11. Ampliamento del campo sportivo comunale di Avane
12. Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio

## TAVOLO 2 – AREE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

2. Modifica del perimetro del PUA 12.11, a nord di Castelluccio in fregio a Via Lucchese
3. Modifiche al PUA 14.3, compreso tra l'area produttiva esistente lungo Via della Piovola ed il Rio della Piovola
4. Nuova previsione nell'area dell'ex PUC 3.7, località Carraia
5. Completamento di area in località Terrafino
8. Nuova previsione nell'area ex Montevivo (ex PUA 3.1), studentato e aree commerciali in località Ponzano.

## TAVOLO 4 – SERVIZI PUBBLICI (istruzione, sanità ecc.)

9. Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio
10. Modifica della destinazione urbanistica di immobile in zona industriale di Pontorme
13. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe
14. Parcheggio pubblico in località Serravalle
15. Nuova viabilità a servizio della scuola di Ponzano



Tavolo I Marcignana



Tavolo 2 Aree sportive



Tavolo 3 Aree produttive e commerciali



Tavolo 4 Aree e servizi pubblici

## 1. Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio

Lo stabilimento empoiese Zignago, che produce vetri cavi destinati all'industria agro-alimentare, ha intenzione di incrementare la capacità produttiva realizzando un nuovo forno e tre ulteriori linee di produzione nell'attuale zona classifica dal R.U. vigente come zona di completamento dell'area produttiva. Ha però bisogno anche di nuovi spazi a magazzino. Essendo la zona produttiva esistente già satura, la variante prevede un ampliamento del comparto industriale ad ovest dello stabilimento esistente, in un'area oggi classificata come agricola, prevedendo anche una nuova viabilità pubblica che congiunga via del Castelluccio con via Val d'Elsa (S.P. 10). Si procede quindi con il cambio di destinazione d'uso dell'area rurale verso la destinazione industriale, aggiornando il dimensionamento industriale del PS.



Il tavolo è stato vivace e propositivo. I partecipanti hanno ragionato sulle prospettive di sviluppo futuro dell'area che vanno oltre la variante urbanistica attuale, temendo che le scelte di oggi possano indirizzare l'area verso una direzione non voluta domani.

# I. Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio

## ● LUOGHI IMPORTANTI

1. Terreni agricoli
2. Campo volo
3. Canile
4. Area addestramento cani
5. Strade bianche su cui i residenti vanno a passeggiare

Tutti questi luoghi costituiscono un cuscinetto per la frazione di Marcignana, che per i partecipanti rischia di essere compromesso dall'ampliamento della Zignago Vetro.

## ● PROBLEMI

1. Sottopasso basso, proprio per evitare il passaggio dei mezzi pesanti
2. Ponte a Isola
3. Segnaletica di divieto ai camion inadeguata, a volte non viene vista
4. Ponte non adatto ai mezzi pesanti
5. Insediamenti industriali che producono emissioni

## ● TIMORI

1. Nuova strada che getta le basi per creare una grande area industriale
2. Capannoni nuovi costruiti perpendicolari e non paralleli all'insediamento esistente
3. Realizzazione di ulteriori aree industriali nell'attuale area cuscinetto

## ● IDEE

1. Area da cedere come verde pubblico attrezzato
2. Limite da non superare
3. Capannoni nuovi da costruire in direzione nord/sud
4. Possibile espansione Zignago
5. Costruire sui rii
6. Prevedere anche aree sportive
7. Snodo ferroviario per merci
8. Creare un'isola attorno a Marcignana senza trasporti pesanti
9. Creare le condizioni per una maggiore ciclabilità

# I. Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio

## I nuovi magazzini dell'azienda

- La richiesta dei partecipanti non è stata quella di non costruirli, ma di soddisfare le richieste dell'azienda tutelando anche l'area cuscinetto che protegge la frazione di Marcignana. La scheda norma dovrebbe quindi prevedere una linea oltre cui l'azienda non si può espandere.
- Se l'area che resta non fosse sufficientemente grande per ospitare la volumetria richiesta, l'azienda si potrebbe espandere verso la ferrovia (in direzione nord-sud), ma non verso Marcignana (in direzione est-ovest); In quella direzione c'è bisogno di aree a verde pubblico o attrezzature sportive. Le altre aree agricole intorno devono

restare agricole, anche perché sono a forte rischio idraulico.

- I residenti di Marcignana frequentano molto le strade bianche che danno accesso al canile e a piccole proprietà, il "cuscinetto" non è vuoto, viene attraversato e frequentato quotidianamente.

# I. Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio

## La nuova strada

- La viabilità attuale è stata analizzata a scala vasta: il territorio è attraversato da fiumi e infrastrutture che generano ponti e sottopassi sulle strade locali, elementi di condizionamento per la viabilità soprattutto dei mezzi pesanti.
- Alcuni dei problemi che oggi ci sono alla viabilità (ponti e sottopassi) sono in realtà funzionali a tener lontani i mezzi pesanti dall'area, quasi si vorrebbe non risolverli: quello che è stato chiesto è infatti di mantenere un'isola in cui i mezzi pesanti non hanno modo di entrare e creare le condizioni perché passino al contorno.
- Viene da qui la contrarietà alla nuova strada, che si teme potrebbe creare un circolo di mezzi pesanti anche dentro l'area, gettando le basi per una futura destinazione industriale dell'intero comparto.
- Il nuovo corridoio infrastrutturale a nord previsto nel PS, potrà convogliare ancora meglio il traffico pesante sulla Fi PI Li senza passare per Marcignana.

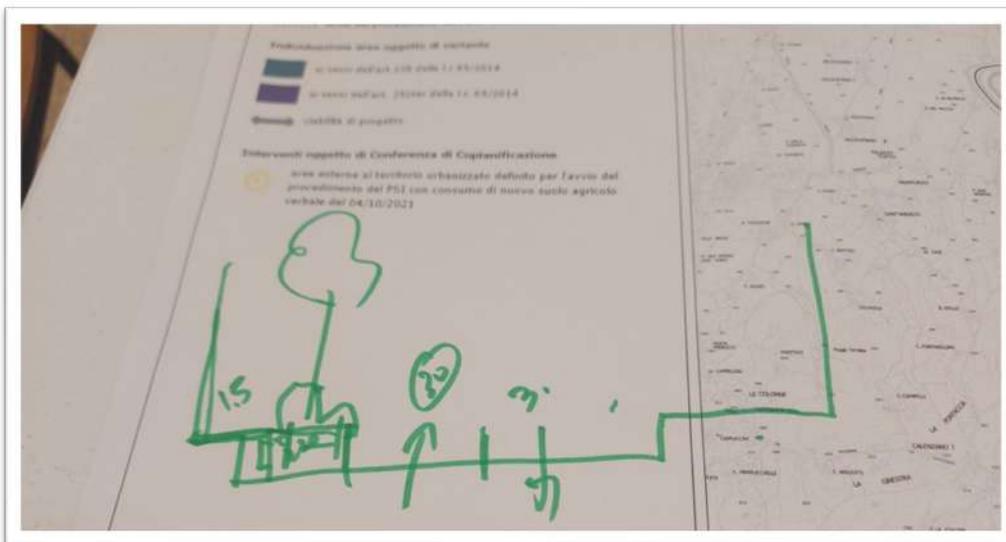
# I. Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio



# I. Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio

## Mobilità sostenibile

- E' emersa anche a richiesta di rendere più ciclabile la frazione di Marcignana

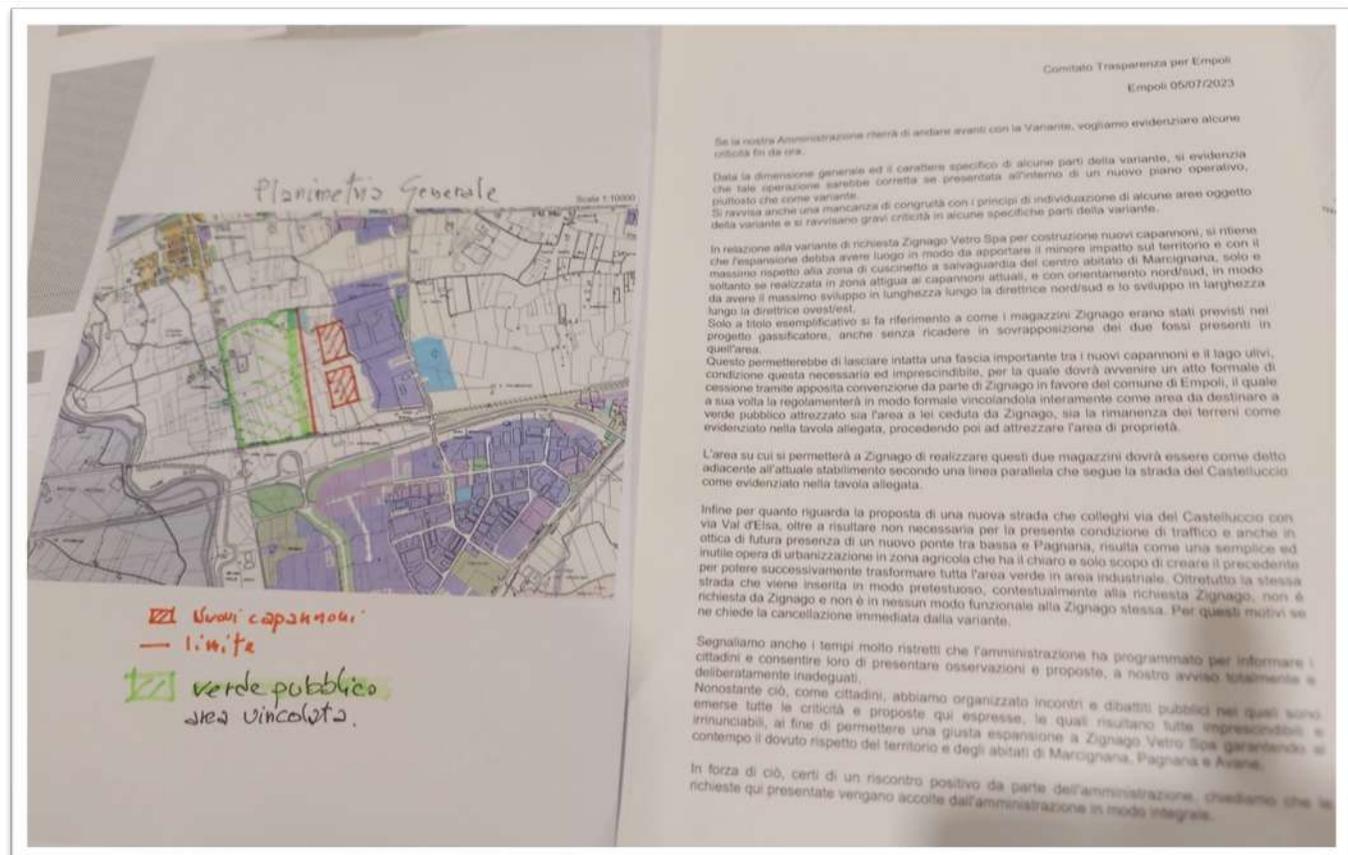


## Logistica sostenibile

- Se l'espansione della Zignago va verso la ferrovia, si potrebbe provare a convogliare tutte le merci lavorate nell'area dalle varie aziende presenti sul nodo ferroviario, per spostare il traffico merci da gomma a ferro.

# I. Ampliamento dello stabilimento Zignago Vetro (nuova area deposito e stoccaggio) in località Castelluccio

Il Comitato Trasparenza per Empoli ha consegnato e illustrato al tavolo di lavoro un contributo contenente alcune criticità e alcune proposte finalizzate a minimizzare l'impatto della trasformazione sull'abitato di Marcignana. Queste proposte sono state discusse sia con il facilitatore che con i tecnici comunali, oltre che con tutti gli altri partecipanti.





## 2. Modifica del perimetro del PUA 12.11, a nord di Castelluccio in fregio a Via Lucchese

L'area è disciplinata da una scheda norma attualmente vigente del R.U., in zona Castelluccio. I proprietari dell'area intendono dare corso al piano, ma una piccola porzione all'angolo nord ovest (300 mq destinati a verde pubblico) è di altra proprietà, di natura ecclesiastica, situazione che sta impedendo il progredire del piano.

La variante modifica il perimetro del comparto, eliminando la piccola area non di proprietà dei soggetti attuatori, reperendo gli standard a verde nel resto del comparto senza modificare sostanzialmente gli altri parametri della scheda norma.



Nella prima parte della discussione i partecipanti hanno posto una serie di domande finalizzate a capire meglio l'oggetto di questa specifica area soggetta a variante.

Una volta chiarito, da parte del facilitatore, che la variante non è altro che una modifica al perimetro del comparto, non sono state poste ulteriori domande o avanzate proposte rilevanti.

### 3. Modifiche al PUA 14.3, compreso tra l'area produttiva esistente lungo Via della Piovola ed il Rio della Piovola

L'area costituisce la seconda e ultima parte degli interventi previsti dal R.U. per il completamento del polo produttivo/tecnologico di via della Piovola.



La variante attuale

- corregge alcuni refusi nei parametri e nella graficizzazione degli ambiti del PUA, che è necessario correggere per poter dare un'attuazione coerente con la previsione generale dell'area;
- definisce meglio le funzioni più adatte all'area;
- stralcia la previsione di alcune opere idrauliche non più necessarie, grazie ad una modifica nella normativa regionale.

Dato che si tratta di una variante di modifica al PUA che non introduce, sostanzialmente, nessuna questione rilevante, durante il laboratorio i partecipanti non hanno sollevato particolari dubbi e presentato proposte di modifica.

L'unico aspetto sul quale i Tecnici del Comune si sono dovuti soffermare, è la spiegazione piuttosto dettagliata degli aspetti normativi che rendono possibile non realizzare più alcune opere idrauliche per il completamento degli interventi.

### 3. Modifiche al PUA 14.3, compreso tra l'area produttiva esistente lungo Via della Piovola ed il Rio della Piovola

#### LUOGHI IMPORTANTI

1. In prossimità dell'area un'associazione che si occupa dell'addestramento dei cani da salvataggio in mare ha identificato un'area idonea per esercitare le proprie attività. Nella perimetrazione dell'area soggetta a variante bisognerebbe tenere conto di questa situazione.

#### PROBLEMI

#### TIMORI

1. Che non vengano più realizzate opere idrauliche utili per la difesa/salvaguardia del territorio.

#### IDEE

## 4. Nuova previsione nell'area dell'ex PUC 3.7, località Carraia

L'area è un vuoto urbano in località Carraia, la quale è caratterizzata da una commistione di attività produttive, commerciali e, per la parte a nord verso la ferrovia, residenziali. L'area in oggetto si trova al margine dell'area produttiva e all'inizio del tessuto residenziale.

Nel precedente R.U. la scheda norma la definiva a destinazione residenziale, ma la previsione non è stata attuata ed è decaduta.

Viene proposta una nuova destinazione industriale e commerciale, che miri al completamento dei tessuti produttivi esistenti risolvendo un vuoto urbano da lungo tempo presente nella zona.



## 4. Nuova previsione nell'area dell'ex PUC 3.7, località Carraia

### LUOGHI IMPORTANTI

1. L'area oggetto di variante è di per sé una zona di interesse da tutelare in quanto è una delle poche aree verdi rimaste nella zona.

### PROBLEMI

1. Nel corso del tempo l'area si è leggermente degradata e purtroppo alcuni edifici sono abbandonati/inutilizzati.

### TIMORI

1. C'è il rischio che si realizzino nuove volumetrie industriali/artigianali che poi rimangano inutilizzate. Gli sforzi dell'amministrazione dovrebbero concentrarsi sul valorizzare i volumi dismessi per renderli appetibili sul mercato.

### IDEE

1. L'area verde oggetto di variante è limitrofa alle civili abitazioni. Attualmente, quindi, rappresenta un filtro o se vogliamo un cuscinetto a protezione delle strutture industriali presenti nella zona.
2. Per le motivazioni accennate sopra, il riquadro verde in oggetto dovrebbe essere convertito in «verde pubblico».

## 4. Nuova previsione nell'area dell'ex PUC 3.7, località Carraia

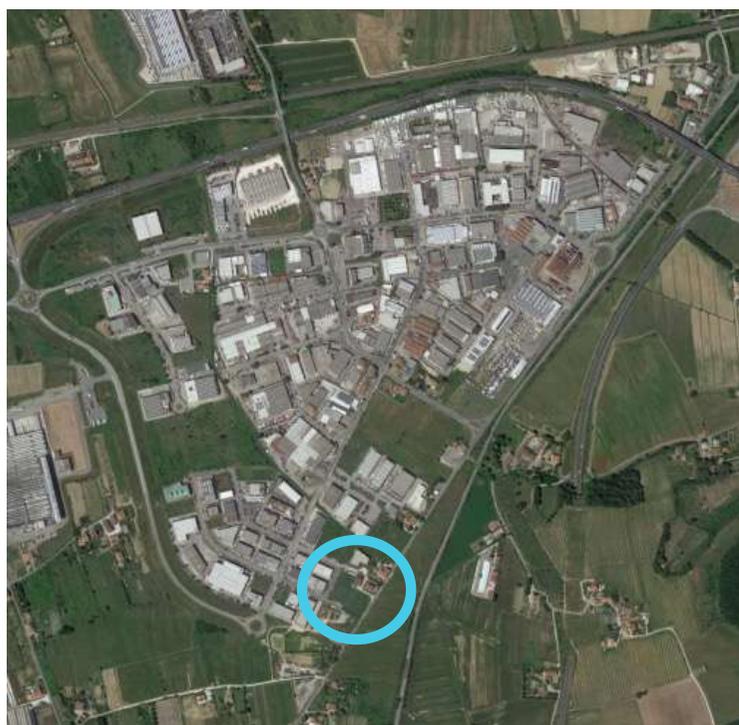
Alcuni dei partecipanti conoscono bene la realtà dell'area in quanto ci abitano. Secondo loro la vecchia previsione che la definiva a destinazione residenziale non è stata attuata proprio perché nessuno avrebbe realizzato civili abitazioni in un comparto industriale/artigianale.

Anche la proposta di nuove destinazioni industriali e commerciali potrebbe rivelarsi un fallimento in quanto l'area è disseminata di edifici/piazzali non utilizzati.

Per i partecipanti, è invece innegabile che attualmente il riquadro verde oggetto di variante assume un'importantissima funzione di cuscinetto che si pone tra le abitazioni e gli edifici industriali. A questo proposito viene proposto di destinare l'area a verde pubblico a servizio dei residenti.

## 5. Completamento di area in località Terrafino

L'area produttiva in località Terrafino è ancora caratterizzata dalla presenza di alcuni lotti liberi ed edificabili, per la quale l'amministrazione ha sempre



mostrato interesse al fine di completarne l'edificazione, anche nell'ottica di limitare quanto possibile il consumo di suolo in territorio aperto e di concentrare gli insediamenti produttivi.

La variante modifica la destinazione urbanistica di un'area a verde privato in modo da poterla integrare nella zona esistente, come Ambiti della produzione promiscua - zona di espansione in corso di attuazione o attuate.

I presenti hanno evidenziato l'importanza di attrezzare l'area con un minimo di servizi per i residenti. A questo proposito, consapevoli che probabilmente l'area non potrà avere una destinazione diversa da quella industriale, auspicano a una soluzione che garantisca standard minimi di verde più alti della dotazione prevista 5%.

Due delle persone presenti propongono che nell'area sia realizzata un'area attrezzata per la sosta dei camion con alcuni servizi dedicati ai camionisti: servizi igienici, arredi, ecc.

## 5. Completamento di area in località Terrafino

### LUOGHI IMPORTANTI

### PROBLEMI

1. Nell'area ci sono alcuni insediamenti residenziali storici dove vivono anche famiglie con bambini che rischiano di essere completamente circondate dalle strutture industriali.

### TIMORI

1. Altre attività industriali che si potrebbero localizzare in questa zona andrebbero ad aumentare le problematiche relative alle infrastrutture e al traffico di mezzi pesanti, con indubie ripercussioni negative a partire dall'inquinamento.

### IDEE

1. La cosa migliore sarebbe destinare l'area a verde pubblico.
2. Qualora non fosse possibile andrebbe studiata una scheda norma specifica che possa prevedere insediamenti industriali/artigianali con standard di verde molto alti (superiori a quelli definiti dalla legge).
3. Prevedere un parcheggio per camion con i relativi servizi.

## 6. Riqualificazione di centro ippico, zona Piovola - Villanuova

Il Centro Ippico Empolese è una realtà presente sul territorio di Empoli in zona Piovola-Villanuova, che svolge attività di equitazione ed è affiliata al CONI. Attualmente l'area è inserita nel R.U. in zona agricola, destinazione



d'uso non pienamente conforme all'attività, che limita le possibilità di intervento sull'area. La variante prevede anche l'espansione dell'area del centro ippico verso sud, con la realizzazione di una pista ciclo-pedonale lungo via della Piovola, in un'area a sud del centro esistente attualmente classificata dal R.U. come zona agricola. Tutta l'area, sia la parte esistente che l'ampliamento, viene quindi riclassificata come attività di servizio/sportiva in territorio rurale.

I partecipanti si sono confrontati soprattutto su due aspetti:

- L'esigenza che, pur nella espansione delle attività, venga rispettata la destinazione dell'area e che anche le future costruzioni e installazioni si mantengano il linea con tutto ciò;
- L'esigenza di garantire un utilizzo dell'area anche per attività sociali, e in particolar modo che continui ad essere garantita l'attività di equitazione adattata per persone con disabilità, che viene ritenuta molto importante per questa fascia di utenza.

## 6. Riqualificazione di centro ippico, zona Piovola - Villanuova

### ● LUOGHI IMPORTANTI



### ● PROBLEMI

1. Strada vicinale sottoposta ad usura, anche per il maggiore utilizzo da parte dei mezzi e dell'utenza del Centro ippico

### ● TIMORI

1. Si teme che possano essere sanate costruzioni o strutture attualmente presenti in maniera irregolare sul sito
2. Si teme nel futuro possano essere installate strutture o costruzioni non idonee alla destinazione dell'area
3. Si teme un eccessivo consumo di suolo

### ● IDEE

1. Permettere installazioni e costruzione di strutture in linea con la destinazione dell'area
2. Garantire nella convenzione la possibilità di attività sociali ed il mantenimento dell'attività di equitazione adattata per persone con disabilità

## 6. Riqualificazione di centro ippico, zona Piovola - Villanuova



## 7. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro

In località Monteboro, nella zona rurale a sud di Empoli, si trova attualmente il centro sportivo dell'Empoli calcio, classificato come Ambito di attrezzature e servizi-verde sportivo dal R.U..



La variante prevede di allargare l'area dedicata a verde sportivo in aree limitrofe della stessa proprietà, attualmente a destinazione agricola, per la realizzazione di altri campi da gioco e manufatti di servizio. Parte delle aree di proprietà, ad esempio le aree boscate, non saranno oggetto di intervento edilizio ma vi saranno valutati interventi di manutenzione ambientale. In ogni caso il progetto urbanistico verrà esteso a tutta l'area, per mezzo di un disegno unitario.

Il tavolo è stato propositivo ed ha interagito molto anche con i tecnici dell'Amministrazione Comunale per meglio comprendere i tratti della prevista espansione delle attività legate all'Empoli calcio.

In particolare, in vista del potenziamento delle attività nell'area, sono state messe in rilievo le preoccupazioni legate a:

- Consumo di suolo agricolo
- Inadeguatezza del sistema viario
- Fabbisogno idrico dei nuovi impianti sportivi

# 7. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro

## ● LUOGHI IMPORTANTI

1. Terreni agricoli
2. Area boschiva

## ● PROBLEMI

1. Viabilità attuale non adeguata in relazione al previsto potenziamento dell'area e al conseguente aumento dell'utenza
2. Intenso traffico lungo la 429 bis alla rotatoria di Pianezzoli in caso di forte accesso al centro di Monteboro

## ● TIMORI

1. Problemi di mobilità nell'area in ragione dell'aumento di utenza per Monteboro
2. Timore che l'area boschiva possa essere progressivamente sacrificata
3. Eccessivo consumo di suolo agricolo a vantaggio di campi di calcio
4. Timore che i futuri emungimenti dalla falda possano sottrarre risorse idriche alle coltivazioni circostanti
5. Se la proprietà fosse di un privato diverso dall'Empoli calcio c'è il timore che un domani si possa andare al di là e oltre quanto previsto ad oggi con la Variante

## ● IDEE

1. Prevedere nella convenzione che l'area possa essere utilizzata per motivi di protezione civile
2. Ritirare la variante e ridiscussione del tema in sede di Piano strutturale intercomunale

## 7. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro



## 7. Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro



## 8. Nuova previsione nell'area ex Montevivo (ex PUA 3.1), studentato e aree commerciali in località Ponzano

Il complesso industriale dell'ex "Montevivo" (o "Montepagani") occupa una vasta area in località Ponzano, ed è caratterizzata dalla presenza di imponenti manufatti abbandonati fin dai primi anni '80. Fino ad oggi gli strumenti urbanistici non sono riusciti a innescare un processo di rigenerazione urbana.

La variante prevede una nuova scheda norma finalizzata al recupero dell'area con una destinazione mista, in parte a servizi di interesse pubblico (uno studentato) e in parte ad attività commerciali. Nell'occasione verrà riprogettata anche la viabilità di via di Pratignone.

Stante la storia industriale dell'area, l'attuazione delle previsioni edilizie deve essere preceduta dalla bonifica ambientale dell'area.



## 8. Nuova previsione nell'area ex Montevivo (ex PUA 3.1), studentato e aree commerciali in località Ponzano



## 8. Nuova previsione nell'area ex Montevivo (ex PUA 3.1), studentato e aree commerciali in località Ponzano

### LUOGHI IMPORTANTI

- I seguenti luoghi assumono importanza perché in futuro dovranno essere collegati funzionalmente all'area soggetta a variante:
  - Porco pubblico
  - Parco giochi/aree sportive
  - Torrente Piovola
  - Stazione ferroviaria

### PROBLEMI

- Sottopasso in prossimità dell'area che attualmente forma un restringimento critico per la viabilità della zona.
- Bonifica ambientale che potrebbe rivelarsi un problema molto serio per gli eccessivi costi.

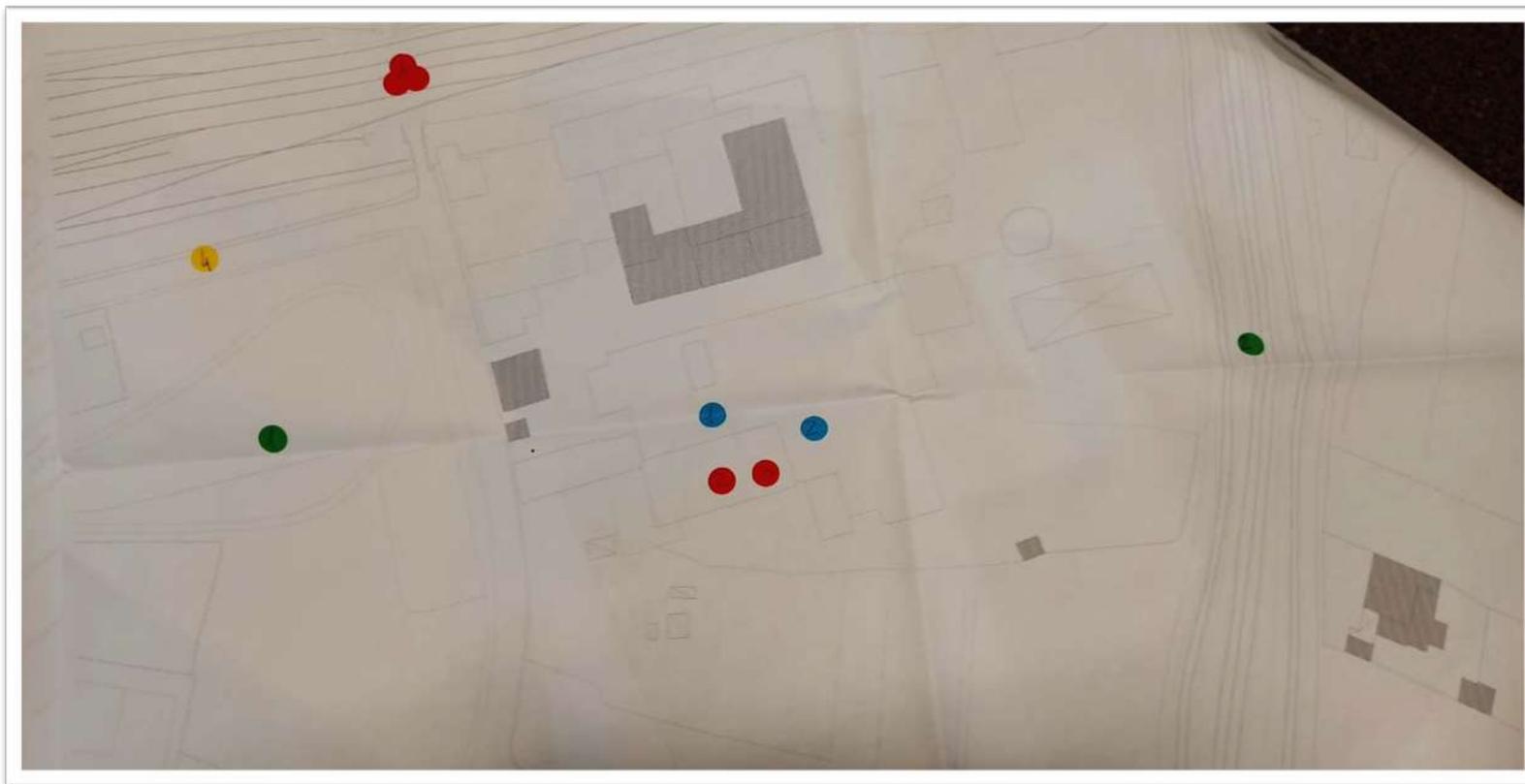
### TIMORI

- Lo studentato se non viene progettato in funzione delle reali necessità del territorio potrebbe essere un fallimento.
- Gli interventi sulla viabilità non si devono fermare al sottopasso. La variante dovrebbe essere il punto di partenza per una revisione generale della viabilità.
- La realizzazione di grandi metrature commerciali.

### IDEE

- La bonifica dovrebbe ricomprendere tutta l'area soggetta a variante e anche, se necessario, le aree limitrofe.
- Limitare la previsione al solo commercio di vicinato.
- Percorso ciclabile attraverso il parco di collegamento con la stazione ferroviaria.

## 8. Nuova previsione nell'area ex Montevivo (ex PUA 3.1), studentato e aree commerciali in località Ponzano



## 8. Nuova previsione nell'area ex Montevivo (ex PUA 3.1), studentato e aree commerciali in località Ponzano

I partecipanti alla discussione per prima cosa hanno evidenziato come l'area dovrà essere concepita come una struttura collegata con il resto della città in particolare con il parco e le aree sportive e la stazione ferroviaria.

Consapevoli che l'area dovrà essere bonificata i cittadini chiedono di essere rassicurati sul fatto che le bonifiche comprendano anche aree limitrofe all'ex area Montevivo. A questo proposito ricordano che in passato nel parco pubblico limitrofo all'area sono comparsi degli sversamenti maleodoranti che, probabilmente, provenivano dalla zona in oggetto.

Altro tema centrale è stato quello della viabilità. A questo proposito più volte è stato ribadito il concetto che oltre agli interventi di allargamento del sottopasso, il Comune dovrebbe ripensare tutta la viabilità della zona.

Per quanto riguarda gli insediamenti commerciali previsti nell'area, l'auspicio è che siano calibrati tenendo anche conto dell'attuale rete di vendita. Limitare la localizzazione commerciali al solo vicinato potrebbe essere la soluzione ottimale.

## 9. Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio

Attualmente in via Sanzio è presente un importante polo scolastico che comprende più istituti. Il R.U. già prevede aree limitrofe da destinare all'espansione verso sud del polo scolastico, in un'area che però non si affaccia sulla viabilità.



La Città Metropolitana di Firenze ha l'esigenza di spostare in questa zona un istituto superiore già esistente in centro a Empoli, localizzandolo ad ovest del polo scolastico esistente, con accesso direttamente da Via Sanzio. L'area scelta è ad oggi classificata come agricola, e cambierà destinazione d'uso, permettendo così il miglioramento dell'offerta scolastica sul territorio.

## 9. Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio

### ● LUOGHI IMPORTANTI

1. Nell'area del futuro intervento esiste già un cantiere di lavoro
2. Area del centro commerciale con molta attrazione di persone

### ● PROBLEMI

1. Viabilità già congestionata adesso per uscita studenti, se aumentiamo il numero, la viabilità diventa insostenibile
2. Gli autobus si fermano lungo la strada e bloccano il traffico
3. Non sappiamo cosa ne pensano gli studenti

### ● TIMORI

1. La scuola nella posizione attuale (anche se senza sicurezza) crea socialità e vivacizza la zona, se viene trasferita bisogna evitare che diventi una zona «morta»
2. Le attività commerciali che vivono sulla scuola possono andare in crisi se trasferiamo
3. Gli abitanti di fronte (es. Via Valsugana) avrebbero posteggi occupati dagli scooter degli studenti

### ● IDEE

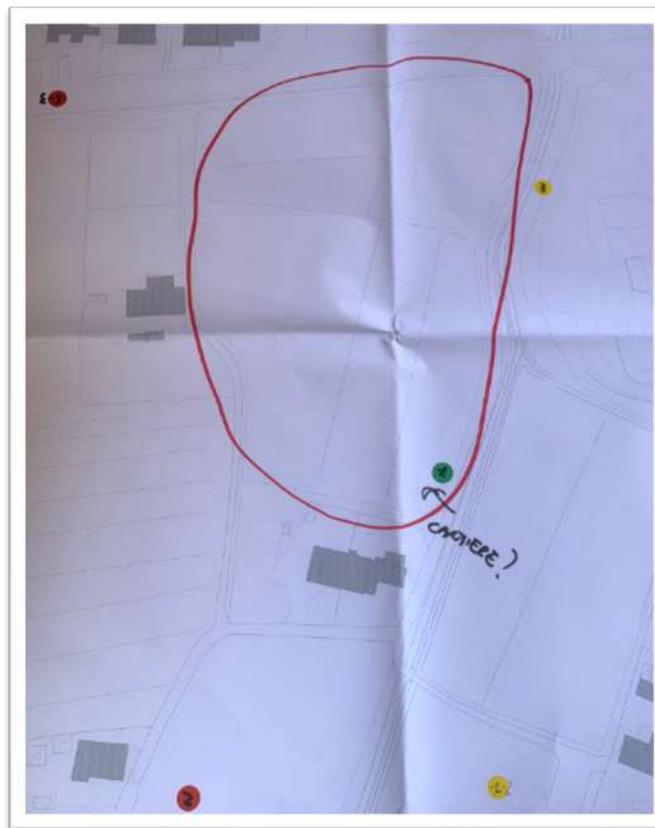
1. Prevedere una strada alternativa, valutando la possibilità di farla passare parallelamente alla ferrovia costituendo di fatto un anello circolare
2. L'eventuale strada alternativa dedicata solo al servizio del polo scolastico e non di attraversamento e nemmeno di servizio per il Centro Commerciale
3. Creare fermate autobus con rientranze rispetto alla strada e dotarle di pensiline
4. Sentire le opinioni degli studenti e insegnanti
5. Prevedere posteggi scooter all'interno del Polo Scolastico

## 9. Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio

### Ampliamento Polo Scolastico

- Complessivamente il tavolo ha dato un giudizio positivo al trasferimento facendo però presente alcune criticità che vanno preliminarmente affrontate e risolte.
- La viabilità attuale è stata analizzata a scala vasta e, secondo i partecipanti, rappresenta il principale ostacolo all'ampliamento del Polo Scolastico, si è ipotizzata la realizzazione di una strada di servizio parallela alla ferrovia.
- La presenza di un Polo Scolastico unico rappresenta una buona soluzione per i problemi logistici anche degli insegnanti.
- Molto discusso il problema di trasferimento della vecchia scuola che potrebbe lasciare l'area abbandonata, senza socialità e senza negozi che vivevano grazie alla frequentazione degli studenti. Pensare subito a inserire servizi e attività adeguati.

## 9. Ampliamento del polo scolastico in via Sanzio per realizzazione di nuovo liceo Virgilio



## 10. Modifica della destinazione urbanistica di immobile in zona industriale di Pontorme

L'area industriale est di Pontorme, delimitata dalla ferrovia a sud e dalla Via Tosco-Romagnola a nord, è tutta classificata dal R.U. come “Ambiti della produzione promiscua”, in cui sono ammissibili interventi sia di carattere industriale che commerciale/di servizio.

In un immobile esistente di quest'area, l'azienda ASL ha espresso l'esigenza di reperire spazi da destinare ad attrezzatura sanitaria; il servizio sanitario aveva già utilizzato una parte dell'immobile nel periodo di emergenza Covid. La variante quindi dà seguito alla richiesta dell'ASL per potenziare il servizio sanitario nel territorio.



## 10. Modifica della destinazione urbanistica di immobile in zona industriale di Pontorme

Il tavolo ha discusso brevemente questa variante in quanto è sembrato a tutti i partecipanti logico che si procedesse a questa modifica, anche considerando che l'immobile era già stato utilizzato per servizi sanitari.

L'unica problematica emersa è la accessibilità per i non vedenti che non sembra garantita e che pare abbia creato qualche problema durante l'utilizzo come centro vaccinale COVID



## 11. Ampliamento del campo sportivo comunale di Avane

Il campo sportivo in località Avane, lungo l'Arno, è una attrezzatura esistente; l'amministrazione ha intenzione di migliorare e ampliare l'offerta sportiva per questa frazione, e quindi la variante prevede di estendere la destinazione di attrezzature e servizi-verde sportivo anche all'area che si estende subito ad ovest fino a via del Pozzo di Avane, che attualmente è zona agricola e cambierà destinazione urbanistica.

I partecipanti al laboratorio sono stati concordi nel ritenere positivo l'ampliamento dell'area sportiva, soprattutto per consentire di dare risposte all'utenza dell'attività calcistica locale, che altrimenti rischierebbe di doversi rivolgere altrove data la mancanza di spazi.

Interessante il fatto che vengano legate al potenziamento dell'area anche funzioni a servizio della comunità diverse da quella sportiva, quali il punto di atterraggio elisoccorso e il punto ristoro.



# 1.1. Ampliamento del campo sportivo comunale di Avane

## ● LUOGHI IMPORTANTI

1. Casa Cioni



## ● PROBLEMI

1. Il campo è attualmente utilizzato anche come atterraggio di elisoccorso ma l'area non è attrezzata a regola d'arte per questa attività

## ● TIMORI

1. Timore che le attività connesse all'elisoccorso possano creare situazioni di insicurezza o pericolo
2. Se l'area sportiva non venisse potenziata c'è il timore di non poter rispondere all'utenza potenziale dell'attività sportiva per mancanza di spazi

## ● IDEE

1. Riquilificazione di Casa Cioni per destinarla ad attività di socializzazione per la comunità
2. Adibire una parte dell'area di ampliamento per l'elisoccorso ed attrezzarla in maniera specifica per tale attività
3. Prevedere nell'area di espansione un punto di ristoro, che andrebbe anche a servizio dei frequentatori della zona attigua all'Arno

## 12. Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio

L'attuale invaso idrico in zona Castelluccio ospita le gare della Federazione Italiana di Pesca Sportiva affiliata al CONI. Il lago e l'area circostante sono però in zona agricola, con limitate possibilità di intervento. Ad esempio ad oggi non è possibile realizzare alcune strutture di supporto all'attività di pesca sportiva, al fine di rendere l'impianto più adatto alle gare ufficiali che vi si tengono. Rilevata la finalità pubblica dell'attività svolta, si ritiene opportuno

prevederne il potenziamento. Per questo motivo, la variante assegna una nuova destinazione urbanistica all'area, riconoscendo di fatto un'attività già presente sul territorio.



Su questa area non si è sviluppato un dibattito molto ampio, anche perché è risultata essere poco conosciuta dai partecipanti rispetto alle altre aree della variante.

È stato evidenziato nella proposta un legame con l'area di ampliamento della Zignago.

Al di là del timore che l'attività possa espandersi oltre la zona attualmente occupata, non sono emerse particolari criticità su quanto previsto dalla variante.

## 12. Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio

● LUOGHI IMPORTANTI

● PROBLEMI

● TIMORI

● IDEE



- I. Timore che l'attività possa espandersi al di fuori dell'area attualmente occupata

- I. Auspicio che l'area verde a carico della Zignago (si veda la scheda n. I) venga individuata nella fascia più prossima all'abitato di Marcignana (e dunque anche al laghetto di pesca sportiva) e che la stessa possa essere utilizzata (e dunque minimamente attrezzata) anche per attività ludico-motorie (anche non strutturate)

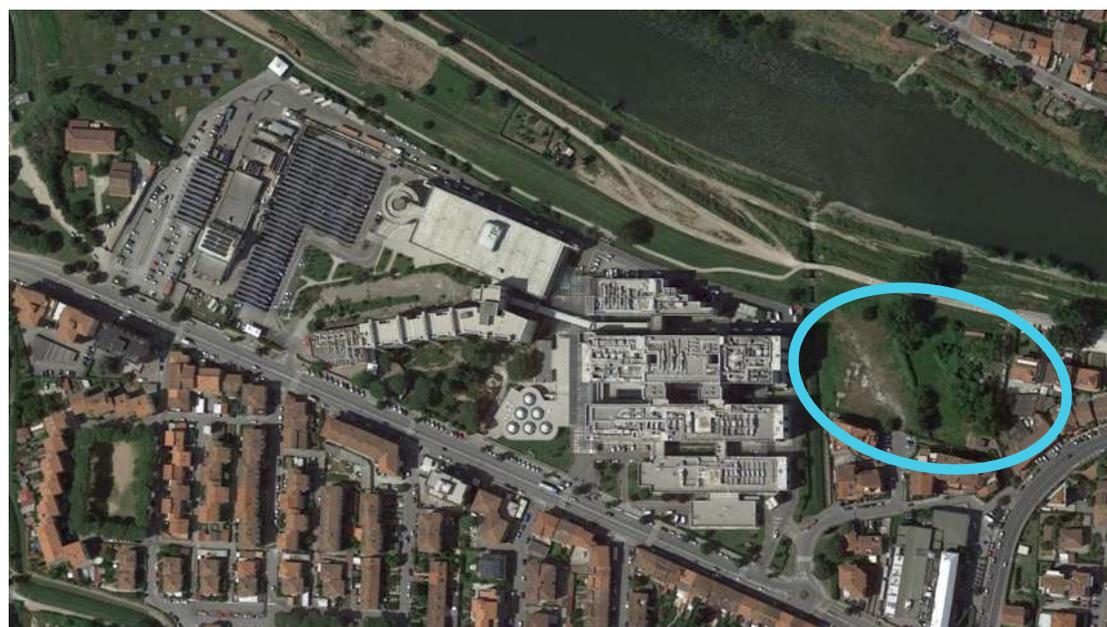
## 12. Riqualificazione dell'impianto di pesca sportiva a Castelluccio



## 3. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe

L'ospedale di Empoli si è ampliato negli anni fino a saturare gli spazi disponibili; anche in seguito all'emergenza Covid, sono sorte necessità di ampliamento.

Sul lato est dell'area ospedaliera si trova un'area non pianificata che fino al 2018 era destinata a parcheggi pubblici



e verde attrezzato pubblico, su cui si propone adesso l'espansione della zona ospedaliera.

Inoltre con la variante si coglie l'occasione per correggere un errore di rappresentazione dell'attuale R.U.: la viabilità indicata tra la zona ospedaliera esistente e l'area parcheggio/verde oggetto di variante in realtà è un corso d'acqua.

## 3. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe

### ● LUOGHI IMPORTANTI

1. Il Viale Boccaccio appare come una direttrice di viabilità fondamentale
2. L'area di ampliamento sorge in prossimità del fiume e con un fosso che la percorre in tutta la sua larghezza
3. L'intera area è protetta dalle emissioni di rumori

### ● PROBLEMI

1. Manca una riprogettazione generale dell'area
2. Viale Boccaccio è spesso congestionato dal traffico
3. Il pronto soccorso mostra delle carenze e non è adeguato alle necessità, sfruttare tutto ciò che è costruito (ospedale «nuovo vecchio»)
4. Esiste un problema dei rifiuti che attualmente sono sulla parte frontale dell'ospedale

### ● TIMORI

1. Possibile ulteriore congestionamento dell'area
2. Rischio idraulico sia per fiume ma soprattutto per rio che percorre l'area
3. L'area oggetto di variante appare chiusa all'interno di due confini limitanti quali il fiume e la strada

### ● IDEE

1. Necessaria una viabilità di servizio per accesso all'area, magari valutando il lungofiume
2. Riposizionare il Pronto Soccorso dalla parte opposta all'attuale, verso l'ospedale vecchio
3. Possibilità di creare una superficie per atterraggio elisoccorso
4. Valutare la creazione nell'area di stanze e cappelle mortuarie
5. Lasciare l'area così come è
6. Prevedere un'area parcheggio non permeabilizzata

## 3. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe

- Questa proposta di variante è stata molto discussa ed è stata oggetto di un notevole numero di problematiche e timori. Nel corso dell'incontro poi è stato chiarito un aspetto fondamentale e cioè che nessuna opera strutturale era prevista ma solamente la realizzazione di un ampliamento destinato a parcheggio per i dipendenti.
- Questa precisazione ha tranquillizzato i cittadini che esprimevano riserve sia sulla localizzazione (in prossimità del fiume e con un rio che l'attraversa) sia sulla reale necessità (alcune parti dell'ospedale «nuovo vecchio» sembrano poco utilizzate).
- Il tavolo ha proposto anche altre idee come quella di far arrivare all'area attraverso una viabilità di servizio lungo il fiume, evitando un ulteriore appesantimento della viabilità sul Viale Boccaccio.
- Un'altra idea, nata dal confronto con i partecipanti al tavolo «Potenziamento e ampliamento dell'area sportiva di Monteboro» che avevano rilevato la problematica di avere l'area di elisoccorso chiusa da recinzione, è stata quella di prevedere qui una superficie per atterraggio dell'elisoccorso. Tuttavia la presenza nel gruppo di cittadini di un ex-pilota di elicotteri ha portato a ritenere l'area non adatta perché troppo vicina alle abitazioni.

# 13. Ampliamento dell'area ospedaliera del San Giuseppe



## 14. Parcheggio pubblico in località Serravalle

Il parco di Serravalle è un'ampia zona destinata a verde pubblico di scala territoriale che si estende nella zona nord-est di Empoli e che ospita moltissime attività, tra cui aree attrezzate con giochi o tavoli e un lago artificiale. Al suo interno si trova anche un'area usata a parcheggio da parte degli utenti del parco e delle attività circostanti. L'area a parcheggio, pur non essendo inverdita, ad



oggi è classificata come verde pubblico alla pari di tutto il resto del parco. Per permetterne la corretta gestione e manutenzione, la variante modifica la destinazione urbanistica dell'area parcheggio interna al parco da Verde territoriale pubblico a Parcheggi pubblici.

# 14. Parcheggio pubblico in località Serravalle

## LUOGHI IMPORTANTI

## PROBLEMI

1. Frequente creazione di pozzanghere che limitano l'accessibilità
2. Luogo assolato e privo di alberatura

## TIMORI

1. Eventuali piantumazioni richiederebbero una manutenzione e rischierebbero di seccare
2. L'inserimento di arredi o piante potrebbe limitare l'utilizzo per spettacoli viaggianti e soprattutto per il posizionamento dei banchi dei mercati e fiere
3. Evitare l'impermeabilizzazione che potrebbe provocare allagamenti delle aree circostanti

## IDEE

1. Valutare svolgimento qui di tutto il commercio su aree pubbliche
2. Ricoprire l'area con prodotti permeabili come ad esempio autobloccanti o materiale che lasci filtrare l'acqua
3. Capannoni nuovi da costruire in direzione nord/sud
4. Inserire un bagno pubblico
5. Piantumare alberi per rendere l'area più accogliente e ombreggiata

## 14. Parcheggio pubblico in località Serravalle

Nessun partecipante ha sollevato obiezioni a questa variante e tutti si sono dichiarati d'accordo a questa modifica, che nei fatti, è già presente.

La discussione del tavolo si è limitata alla possibilità di ricoprire l'area con materiale impermeabile (asfaltatura) oppure permeabile. In molti hanno ritenuto la seconda ipotesi migliore anche se di più difficile realizzazione.

Altro tema è relativo alla piantumazione di alberi che viene vista come indispensabile per rendere più accogliente il parcheggio e magari la dotazione di arredo urbano e di bagno pubblico. Al contempo si chiede di fare attenzione al suo utilizzo in quanto il commercio su aree pubbliche o uno spettacolo viaggiante potrebbero essere incompatibili con la piantumazione.



## 15. Nuova viabilità a servizio della scuola di Ponzano



La scuola di Ponzano attualmente ha un unico accesso carrabile, dal parcheggio di via di Ponzano.

La variante prevede di **realizzare un secondo accesso alla struttura scolastica con la costruzione di un nuovo tratto di viabilità tra il parcheggio di via Righi e il retro della scuola**, ritagliando una parte del Parco pubblico.

## 15. Nuova viabilità a servizio della scuola di Ponzano

- Per questa variante la discussione è stata breve in quanto tutti i partecipanti al tavolo si sono dichiarati favorevoli soprattutto dopo la precisazione, da parte dei referenti dell'Amministrazione, che la nuova strada sarà riservata solo al servizio della scuola e non all'arrivo dei ragazzi.
- Infatti l'unico problema che era stato sollevato era relativo al possibile aumento di traffico causato dai genitori che accompagnavano a scuola i figli; chiarito questo aspetto nessuno ha sollevato obiezioni.



## LA PLENARIA FINALE



La plenaria finale di restituzione si è svolta attorno alle aree di lavoro: i facilitatori di ogni area sintetizzato i temi della discussione, illustrandoli sia all'amministrazione che a tutti i presenti.



# LA PLENARIA FINALE

PALAZZO DELLE ESPOSIZIONI



# LA PLENARIA FINALE

---

## FACILITATORI

CLAUDIA CASINI

VALERIA CIOFI

MASSIMILIANO FARAONI

DANIELE MIRANI

CLAUDIO SALVUCCI



## FOTOGRAFIE

GIANNI NUCCI, COMUNE DI EMPOLI



VALERIA CIOFI, SIMURG RICERCHE

