

Comune di Empoli

Settore III Politiche Territoriale

Servizio Urbanistica

Variante urbanistica

ai sensi all'art. 19 della L.R. 65/2014

AREE PRODUTTIVE

**VARIANTE AL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO E
VARIANTE DI MINIMA ENTITA' AL PIANO STRUTTURALE**

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

ai sensi all'art. 17 della L.R. 65/2014

RELAZIONE PROGRAMMATICA E QUADRO CONOSCITIVO

PARTE I

Documento redatto da:
Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli

Premessa.....	5
1. Il sistema locale della produzione e dello scambio di beni e servizi.....	12
2. Obiettivi e azioni della variante (art.17 comma 3 lettera a)	20
2.1. Obiettivi	20
2.2. Azioni	22
2.3. Le aree di studio.....	24
2.4. Primo e secondo obiettivo della variante: il mix funzionale	26
2.5. Terzo obiettivo della variante: l'ampliamento delle aree produttive	29
2.6. Quarto obiettivo della variante: gli interventi sugli ambiti consolidati.....	31
2.7. Quinto obiettivo della variante: lo spazio pubblico.....	32
2.7.1. La sosta	32
2.7.2. Il verde.....	33
2.8. Sesto obiettivo della variante: contenimento del consumo delle risorse	35
3. Quadro conoscitivo comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale (art.17 comma 3 lettera b).....	35
3.1. L'ambito normativo del Regolamento urbanistico.....	35
3.2. Monitoraggio sullo stato di attuazione delle aree produttive.....	38
3.3. Le aspettative della variante – Le richieste avanzate.....	42
3.4. Le aspettative della variante – Le indagini promosse dal Comune	45
3.5. Le aspettative della variante – Le osservazioni al 2° Regolamento urbanistico.....	46
3.6. Le aspettative della variante – la ricerca della soluzione a problematiche note	49
3.7. Le aspettative della variante – Le richieste e i contributi conseguenti al primo avvio del procedimento ...	50
3.8. Quadro conoscitivo ambientale e valutazione.....	51
4. Quadro conoscitivo delle aree di studio	53
4.1. Dinamiche delle previsioni urbanistiche locali	53
4.2. Piano Strutturale.....	59
4.3. Regolamento urbanistico.....	66
4.4. Piano territoriale di coordinamento provinciale.....	84
5. Elementi del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico.....	90
5.1. Ricognizione dei vincoli paesaggistici e delle tutele secondo il Regolamento urbanistico	95
5.2. Perseguimento dell'insieme degli obiettivi generali e disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico.....	95
6. Il perimetro del territorio urbanizzato – art. 4 L.R. 65/2014	104
7. Aree di studio - Beni paesaggistici, tutele e salvaguardie	105
7.1. Aree di studio vincoli paesaggistici e delle tutele	108
8. Aree di studio - Ricognizione delle salvaguardie.....	113

9. Condizioni di pericolosità idraulica, geologica e sismica	118
10. Piano di zonizzazione acustica	125
11. Condizioni di accessibilità e grado di infrastrutturizzazione.....	128

Premessa

Il presente documento è stato redatto ad integrazione di quello allegato all'avvio del procedimento di variante di cui alla deliberazione Giunta Comunale n. 104 del 06/07/2016, e contiene la valutazione dei contributi, le manifestazioni di interesse delle associazioni di categoria e dei singoli cittadini, e di enti territoriali.

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;

Con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale ed il 2° Regolamento urbanistico del Comune di Empoli, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013;

Il Regolamento urbanistico è stato sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) conformemente a quanto disposto dal titolo II del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza).

La decisione finale, costituita dal provvedimento di approvazione del Regolamento urbanistico, dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi, è stata assunta con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013, vista anche la Determinazione dirigenziale n. 769 del 18/09/2013 (parere finale VAS autorità competente).

Il Regolamento urbanistico si attua, oltre per mezzo dei c.d. "interventi diretti", attraverso Piani Urbanistici Attuativi (ex art. 107 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65) disciplinati da schede norma (PUA); le schede definiscono obiettivi, parametri dimensionali e destinazioni ammesse.

Il Regolamento urbanistico stabilisce, inoltre con priorità, i comparti da assoggettare obbligatoriamente a Piano attuativo.

La pianificazione pone come obiettivo prioritario la definizione di una struttura coerente di localizzazioni e funzioni che sia in grado di rispondere alle esigenze di carattere economico, sociale ed ambientale.

L'attenzione da sempre riservata dalla pianificazione comunale al sistema della produzione trae la sua motivazione dalla presa d'atto della realtà industriale ed artigianale empolesse.

Nel contesto provinciale fiorentino l'area empolesse si è da sempre connotata di una spiccata autonomia e si è caratterizzata sia come distretto industriale che come area di industrializzazione diffusa capace di permanenza e di diversificazione produttiva nel tempo.

Tuttavia la crisi che investe questo sistema pone nuove domande che richiedono un intervento all'Amministrazione pubblica.

L'evoluzione delle attività economiche in espansione sembra confermare un ruolo crescente dei servizi alla produzione e si tratta per il futuro di favorirne il loro consolidamento e il loro sviluppo.

Il settore terziario, come ormai restituito da tutta la prassi urbanistica, rappresenta un insieme di funzioni che si pongono in senso trasversale rispetto alle zone a destinazione urbanistica definita; esso comprende attività che vanno da quelle direzionali e professionali, a quelle dell'artigianato di servizio, anche di tipo non produttivo, fino ad alcune attività di tipo commerciale come pubblici esercizi o attrezzature scolastiche private.

La possibilità di insediare queste attività dipende dalla loro sostenibilità ed interdipendenza con gli ambiti urbanistici e non sono pertanto localizzabili o configurabili con un'unica zona.

L'entrata in vigore di un nuovo Regolamento urbanistico, dopo una fase iniziale interpretativa e applicativa a cui si somma l'entrata in vigore di un successivo ambito legislativo di riferimento (L.R. n. 65/2014 e Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico), ha imposto all'Amministrazione comunale una riflessione sugli ambiti produttivi localizzati nel suo territorio.

A questi si associano i cambiamenti riguardanti il mercato economico e del lavoro che richiedono politiche territoriali di sviluppo economico diversificato, sia attraverso il consolidamento del sistema produttivo esistente, tipicamente

artigianale e manifatturiero, che il potenziamento di insediamenti a tecnologia avanzata (la così detta new-economy) basata su produzioni ad alto contenuto tecnologico ma a basso impatto ambientale.

L'Amministrazione ha pertanto ritenuto necessario intraprendere una serie di interventi finalizzati a rispondere alle problematiche evidenziate anche dagli attori locali, per il rafforzamento della competitività delle aree industriali ed artigianali del territorio e per la conseguente riorganizzazione di questi ambiti concentrandosi soprattutto sui punti di "debolezza" che richiedono un intervento, quali:

- la selezione delle funzioni insediabili nelle aree produttive per rispondere, anche attraverso la pianificazione, ai bisogni espressi dalle mutate condizioni del mercato e sociali;
- la necessità espressa da alcune imprese di nuove aree per il loro futuro sviluppo;
- l'incremento delle dotazioni di servizi alle imprese.

La particolare dimensione che assume questa azione e l'indubbio rapporto di interdipendenza tra bisogni sociali (mercato del lavoro) ed economici dell'impresa, pone la presente azione amministrativa come un'occasione per un processo partecipativo sugli interessi di sviluppo sociale ed economico del territorio.

La consapevolezza di operare in una fase di profonde trasformazioni richiede un ri-disegno della disciplina del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico, in materia di "aree per la produzione", finalizzato a favorire l'innovazione dell'offerta, in termini di tipologie insediative e funzioni, che di degli spazi offerti.

L'insediamento di funzioni con contenuti innovativi e tecnologici a basso impatto ambientale, oltre che allinearsi con le esigenze della "nuova economia" trova un terreno di incontro con il crescente desiderio dei giovani di scelte di lavoro orientate agli ambiti innovativi e con contenuti tecnologici "moderni", in grado di innescare un processo condiviso in partenza sul piano dei bisogni di coloro che desiderano acquisire una formazione professionale maggiormente rispondente ai cambiamenti in atto..

L'azione proposta è orientata alla creazione dei presupposti pianificatori che consentano lo sviluppo policentrico di aree per l'insediamento di attività di produzione e servizi ad elevato grado di innovazione e a basso impatto ambientale.

Lo strumento scelto dall'Amministrazione comunale sarà quello della variante parziale agli strumenti di pianificazione territoriale e di pianificazione urbanistica vigenti (Piano strutturale e Regolamento urbanistico) ai sensi dell'19 e succ. della L.R. 65/2014; preso atto dell'art. 222, Disposizioni transitorie generali della L.R. n. 65/2014 che dispone: *Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25.*

La proposta di variante sostiene strategie di riqualificazione e riorganizzazione formale e funzionale dei tessuti edilizi al fine di scongiurare effetti di promiscuità e di ridurre i fattori di criticità funzionale ed ambientale attualmente carente in quest'ambito.

Le azioni previste dalla proposta di variante contribuiscono anche agli obiettivi di recupero, riqualificazione e riordino degli insediamenti produttivi.

La variante risulta ammissibile ai sensi degli artt. Art. 222 - Disposizioni transitorie generali, comma 1 e 228 - Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati, comma 2 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

Fermo restando la necessità, nei tempi massimi concessi dalla L.R. n. 65/2014, di procedere alla individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'Art. 4 della stessa Legge, si specifica che ai fini della formazione e valutazione della variante, si applicherà l'Art. 224 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato".

La proposta di variante riguarderà sostanzialmente:

1. gli ambiti produttivi consolidati già previsti dal Piano strutturale all'interno del perimetro urbano o di previsione del Regolamento urbanistico vigente (territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 L.R. n. 65/2014);
2. l'istituzione di nuove aree produttive nel territorio aperto del Piano strutturale (territorio non urbanizzato ai sensi dell'art. 224 L.R. n. 65/2014), in aggiunta ad aree industriali ed artigianali esistenti.

L'impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, comporterà l'attivazione della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014, pur non riguardando la previsione di grandi strutture di vendita.

La procedura per l'adozione della variante sarà pertanto quella di cui all'artt. 19 e succ. della L.R. 65/2014, ferma restando la necessità di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014

La previsione di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, comporterà l'attivazione della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014, pur non riguardando la previsione di grandi strutture di vendita.

La Giunta Comunale, con la deliberazione n. 104 del 06/07/2016, ha avviato il procedimento con l'intento di raccogliere i contributi di tutti i soggetti e le manifestazioni di interesse delle associazioni di categoria e dei singoli cittadini, delineato un percorso di adeguamento e aggiornamento della strumentazione comunale vigente, articolato in tre fasi:

- 1) pubblicazione dell'avvio del procedimento contenente la della relazione programmatica e il quadro conoscitivo;
- 2) raccolta dei contributi;
- 3) elaborazione della variante

A seguito della pubblicazione dell'avvio del procedimento sono stati raccolti i seguenti contributi

Da associazioni di categoria, imprese o privati cittadini

Nominativo	Zona di valutazione	Prot.	Data	Sintesi contributo
GRUPPO SESA - CABEL HOLDING - ING CASINI TECNICO	VIA PIOVOLA	42652	07/07/2016	Richiesta di ampliamento delle attività esistenti con necessità di nuovo impegno di suolo di sensibile estensione
ditta ZIGNAGO VETRO S.P.A. di PREGLIASCO SERGIO	TERRAFINO	44387	13/07/2016	Richiesta di ampliamento delle attività esistenti con necessità di nuovo impegno di suolo di ridotta dimensione
Ing. Emilio Cioni per Coppolaro Immobiliare SPA	TERRAFINO	44654	14/07/2016	Riproposizione di un comparto produttivo presente nel primo Regolamento urbanistico e non riconfermato, per mancanza di interesse, nel secondo Regolamento urbanistico.
Ing. Mazzantini per sigg. Checcucci	SANTA MARIA	44664	14/07/2016	Riproposizione di un comparto residenziale presente nel primo Regolamento urbanistico e non riconfermato, per mancanza di interesse, nel secondo Regolamento urbanistico.
Arch. Antonio Matteo Cinquini per #EMPOLIFAIMPRESA	VARIE		14/07/2016	Contributo avanzato da associazioni di categoria contenete varie richieste e proposte
LAPI GELATINE SPA	VIA LUCCHESI	46878	25/07/2016	Richiesta di ampliamento delle attività esistenti con necessità di nuovo impegno di suolo di modesta dimensione
PUCETTI DANIELA	VIA PIOVOLA	48565	02/08/2016	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola a residenziale
Vibrocemento ILCA srl	TERRAFINO	49197	04/08/2016	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
Lastrucci Licia per residenti di via delle Murina	CENTRO STORICO	50945	13/08/2016	Richiesta di modifica normativa per ammettere la destinazione residenziale ai piani terreni del centro storico di Empoli
geom FONTANELLI per SOC MOLINO Ponte a Elsa srl	PONTE A ELSA	54266	06/09/2016	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola a

Nominativo	Zona di valutazione	Prot.	Data	Sintesi contributo
				industriale ed artigianale
CORRADINI ARDUINO	TERRAFINO	54776	08/09/2016	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili nelle zone produttive
arch. Diricatti per Casalini - Ambiente 2000 srl	TERRAFINO	55412	12/09/2016	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
arch. Diricatti per Fulignati Maurizio	TERRAFINO	55414	12/09/2016	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
arch. Diricatti per Nesti - ECFM srl	TERRAFINO	55415	12/09/2016	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
arch. Diricatti per Corti - ditta Corti Silvano	TERRAFINO	55416	12/09/2016	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
G. Fulignati/Bensi per SCOTTI VEICOLI INDUSTRIALI	TERRAFINO	55488	12/09/2016	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
arch. Bedini per TAVERNI GIULIANO - NOLCAR srl	TERRAFINO	55542	13/09/2016	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola a commerciale e direzionale
Mauro, Luigi, Guido e Roberto Pozzolini, per MOVITER srl	LE CASE	57028	19/09/2016	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola per la costituzione di un comparto di recupero di aree degradate
Maltinti Renzo e Maria Curie	CARRAIA	57037	19/09/2016	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola ad artigianale commerciale e direzionale
Mario Vittorio Frese -PKE srl	LE CASE	57040	19/09/2016	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola per la costituzione di un comparto di recupero di aree degradate
Ciaponi Morena e Griner Paolo per CAT srl	TERRAFINO	55518	12/09/2016	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
Bagnoli Massimiliano	VILLANOVA	57549	20/09/16	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola a commercio all'ingrosso e depositi e contestuale richiesta di ampliamento
Anna Rossetti leg rappr. di Immobiliare Mazzantini sas	TERRAFINO	57414	20/09/16	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
Pozzolini Daniela e Pozzolini Elena	LE CASE	57629	20/09/16	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola per la costituzione di un comparto di recupero di aree degradate
Pozzolini Daniela per ARCADIA imm. E Tinti Giovanni	LE CASE	57632	20/09/16	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola per la costituzione di un comparto di recupero di aree degradate
Peragnoli Carlo Alberto per SIE	PONTORME/ TOSCOROMAGNOLA	58141	24/09/2016	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da parcheggio pubblico ad area per esposizione a cielo libero con contestuale a cessione di area da destinarsi a verde pubblico
Marco Bettini e Lara Tozzi per proprietà EX SVE	LE CASE	58297	24/09/2016	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola per la costituzione di un comparto di recupero di aree degradate
Giannoni Luca	PONTE AD ELSA	60202	03/10/16	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola ad area per attrezzature sportive
Piero Mennuti per MENNUTI GROUP	MARCIGNANA	601605	03/10/16	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola già edificata ad area commerciale e direzionale

Nominativo	Zona di valutazione	Prot.	Data	Sintesi contributo
LUCA SANI amm. Delegato soc ILIOPECA srl	VIA LUCCHESI	61825	10/10/16	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola già edificata ad area artigianale commerciale e direzionale
SABATINI EMANUELE legale rapp. soc SAGRE S.N.C.	PONTORME (Toscoromagnola)	63564	14/10/16	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola già edificata ad area ricettiva e servizi
società "ETRURIA IN" srl - METALCARTA srl	MOLIN NUOVO	70199	10/11/16	Richiesta di ampliamento delle attività esistenti con necessità di nuovo impegno di suolo di modesta dimensione
S.C.COSTRUZIONI MECCANICHE srl	TERRAFINO	72879	21/11/16	Richiesta di mutamento di destinazione d'uso urbanistica da zona agricola già edificata ad area artigianale
Andrea Guarducci presidente di ENEGAN spa	TERRAFINO	5902	26/01/17	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
Gonnelli Lisetta in qualità di legale rappresentante della ditta "Bagnoli Decora S.a.s	TERRAFINO	7316	28/01/17	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
NICCOLAI MUGNAINI Francesco in qualità di legale rappresentante della "Immobiliare Londra S.r.l."	TERRAFINO	7316	28/01/17	Richiesta di estensione delle categorie funzionali attivabili in un lotto produttivo
BAGNOLI Lorianò in qualità di legale rappresentante della "Sammontana S.p.a"	PONTORME	16558	14/03/17	Richiesta di modifica normativa specifica su aspetti tecnici (distanze, indici di permeabilità e volumi tecnici)

Tutte le richieste sono state valutate e alcune di esse, ritenute coerenti con gli obiettivi e finalità della variante, si sono concretizzate in azioni.

Sono inoltre pervenuti i seguenti contributi da parte di enti territoriali:

Ente	Prot.	Data	Sintesi contributo
REGIONE TOSCANA SETTORE AMBIENT ED ENERGIA	55756	13/09/2016	Direttive e prescrizioni per la formazione della variante nel campo di competenza
REGIONE TOSCANA SETTORE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO STRATEGICHE E CAVE	55756	13/09/2016	Direttive e prescrizioni per la formazione della variante riferite ai potenziali sviluppi della rete ferroviaria interessante il comune
REGIONE TOSCANA SETTORE PROGRAMMAZIONE VIABILITA' DI INTERESSE REGIONALE	55756	13/09/2016	Direttive e prescrizioni per la formazione della variante riferite ai potenziali sviluppi della rete viaria regionale interessante il comune
AUSL TOSCANA CENTRO	52506	25/08/2016	Richiesta di chiarimenti e contributi per la formazione della variante
MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato	53634	01/09/2016	Contributo tecnico di specifica competenza archeologica e specifiche sulle misure di salvaguardia
AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO	53581	01/09/2016	Contributo tecnico

Per quanto attiene agli effetti territoriali attesi (ivi compresi quelli paesaggistici) in coerenza con gli obiettivi previsti, nella variante urbanistica saranno contenuti gli approfondimenti sugli aspetti paesaggistici e urbanistici relativi al territorio interessato dalle trasformazioni delle aree ad esso limitrofe.

In particolare saranno indagati, anche in riferimento ai maggiori carichi urbanistici ed insediativi:

- le variazioni nelle destinazioni d'uso dei terreni valutandone il consumo di territorio;

- lo scenario del fabbisogno idrico e di depurazione;
- lo scenario del fabbisogno energetico (elettrico e gas);
- lo scenario sulla produzione di rifiuti;
- lo scenario sull'accessibilità verso l'interno verso l'esterno;
- lo scenario sull'accessibilità ai servizi;
- i caratteri del paesaggio e le relazioni visuali;

Per quanto riguarda l'assetto progettuale saranno contenuti della variante al RU:

- la definizione degli obiettivi strategici dell'intervento;
- la definizione degli interventi ammessi;
- l'individuazione degli ambiti localizzativi degli interventi ammessi;
- il dimensionamento in ragione delle condizioni derivanti dal quadro conoscitivo di riferimento e dalle indagini di approfondimento elencate sopra;
- i termini della riqualificazione e del ridisegno del paesaggio;
- i caratteri della qualità architettonica;
- i caratteri della qualità degli spazi aperti;
- le condizioni di tutela ambientale per il contenimento dei carichi ambientali, la difesa delle aree di valore ambientale e paesistico, la ricerca dell'equilibrio idrogeologico, l'uso di innovazioni tecnologiche per il minor impatto ambientale;
- le misure e soluzioni tecnologiche da adottare per il contenimento dei consumi idrici, energetici, delle emissioni in atmosfera e per la gestione del ciclo dei rifiuti.

Il presente Documento è stato predisposto ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 e rappresenta pertanto il primo necessario atto per l'avvio del procedimento di variante.

L'atto di avvio del procedimento contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2 della L.R. n. 65/2014, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

Valutata la dimensione della variante si è ritenuto di procedere verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, prevista dall'art. 12 del D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e dall'Art. 22 della legge Regione Toscana n. 10 del 12 febbraio 2010.

Nel rispetto delle procedure di valutazione di piani e programmi è stato pertanto predisposto il Documento Preliminare. Il Documento illustra il piano o programma (la variante urbanistica) e contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente.

Ai sensi dell'Art. 7 della L.R. n. 10/2010 il procedimento per la VAS è ricompreso all'interno di quello previsto per l'elaborazione, l'adozione, l'approvazione di piani e programmi.

La VAS è avviata contemporaneamente all'avvio del procedimento di formazione del piano o programma e deve concludersi anteriormente alla sua approvazione.

Il procedimento di VAS si intende avviato alla data in cui l'autorità procedente o il proponente trasmette all'autorità competente il Documento preliminare.

L'elaborazione della variante, partendo dal quadro conoscitivo, individuerà le seguenti principali necessità:

1) in generale

La strumentazione urbanistica comunale vigente è stata redatta in regime della Legge Regionale Toscana n. 1/2005.

Rispetto al quadro di riferimento normativo e gli strumenti normativamente sovraordinati, vigenti all'approvazione del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico, risultano cogenti le discipline e le salvaguardie derivanti dai seguenti atti che si sono formati successivamente:

- a) Deliberazione del consiglio provinciale n. 1 del 10/01/2013 "Approvazione del Procedimento di revisione del Piano territoriale di coordinamento provinciale";
- b) Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37 "Approvazione dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico";
- c) Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio".

i cui indirizzi, disciplina e prescrizioni, possono avere effetti diretti sugli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché sulla gestione ed attuazione degli stessi, relativamente allo specifico ambito territoriale del Comune di Empoli.

2) a livello di Piano Strutturale:

Il dimensionamento riferito ad alcune categorie funzionali risulta disomogeneo nelle definizioni carente o sottostimato a causa della mancanza di una normativa di riferimento delle dimensioni massime sostenibili per l'elaborazione dei piani strutturali, in particolare:

- a) nell'elencazione delle categorie funzionali ora stabilite all'articolo 99, comma 1 della l.r. 65/2014;
- b) nell'unità di misura della funzione turistico-ricettiva, che deve essere espressa in SUL;
- c) nel dimensionamento delle categorie funzionali industriale e artigianale, commerciale al dettaglio, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio e commerciale all'ingrosso e depositi;

Alcune azioni intraprese dalla variante richiedono nuovi impegni di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n° 65/2014 sia nello statuto dei luoghi del Piano strutturale comunale che nello Statuto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

Pertanto dovrà essere modificata la tavola 3.3 del Piano strutturale "Carta dello statuto dei luoghi" modificando il perimetro del territorio aperto.

3) a livello di Regolamento Urbanistico:

- la revisione della disciplina delle aree produttive attraverso una specifica rilettura degli ambiti del tessuto urbano consolidato, analizzando le previsioni della variante tenendo in considerazione quanto già realizzato negli ambiti produttivi negli ultimi anni;
- la valutazione delle previsioni che richiedono nuovo consumo di suolo inedito;
- la modifica di alcuni ambiti produttivi preso atto del completamento di comparti edificatori soggetti a piano attuativo convenzionato e la relativa cessione al comune delle dotazioni pubbliche e la loro classificazione in zone di saturazione edilizia;
- la verifica dei fabbisogni in termini di dotazione necessari per la sostenibilità delle nuove categorie funzionali ammesse;
- la redazione di un piano delle funzioni per le aree produttive che consenta la gestione e controllo degli interventi edilizi e i cambi di destinazione d'uso.

4) a livello di Piani settoriali:

- La necessità di una revisione del Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) per le azioni conseguenti alle previsioni contenute nella variante.

1. Il sistema locale della produzione e dello scambio di beni e servizi

Nel quadro provinciale dell'imprenditoria fiorentina, Empoli ricopre ancora un ruolo significativo nella distribuzione complessiva delle imprese sul territorio.

La morfologia del suo territorio, la posizione geografica rispetto le direttrici regionali Est-Ovest e Sud ha permesso che si creassero le condizioni affinché si sviluppasse un sistema complesso internodale per il trasporto e lo scambio delle merci.

La presenza delle linee ferroviarie Firenze-Pisa-Livorno e per Siena, la Strada di Grande Comunicazione Firenze – Pisa-Livorno e gli assi viari per la Bassa Val d'Elsa, sono solo alcuni degli elementi che hanno permesso il potenziamento di importanti nodi infrastrutturali.

Queste condizioni hanno naturalmente consentito lo sviluppo di un sistema produttivo articolato e consistente.

Il passaggio da un sistema urbano non organizzato tra la presenza industriale (specialmente quella vetraria) e quella della residenza, originato dal forte accrescimento della città a partire dal primo '900 (la grande crescita dell'espansione urbana tra il 1940 e il 1973 raddoppia la superficie urbanizzata), è stato dagli anni '50, gerarchicamente ordinato grazie alla pianificazione.

Ad oggi l'insediamenti produttivi sono in massima parte collocate in luoghi specificamente dedicati a queste attività sia che si tratti di attività a carattere artigianale, industriale che commerciale.

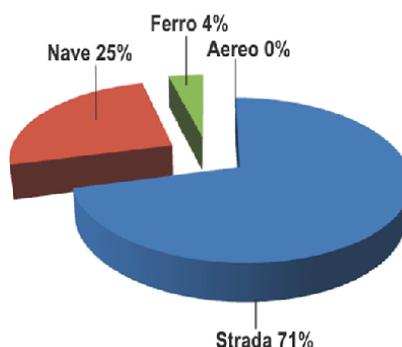
Gli ultimi dati disponibili presso la Camera di commercio di Firenze (Ottobre-Dicembre 2014) rappresentano, per il Comune di Empoli, la seguente distribuzione delle imprese attive per sistemi economici locali

Agricoltura	Manifatturiero	Edilizia	Commercio e PP.EE.	Servizi	Totale	Var. % Annuo
219	853	736	1.564	1.514	4.886	-1,1%

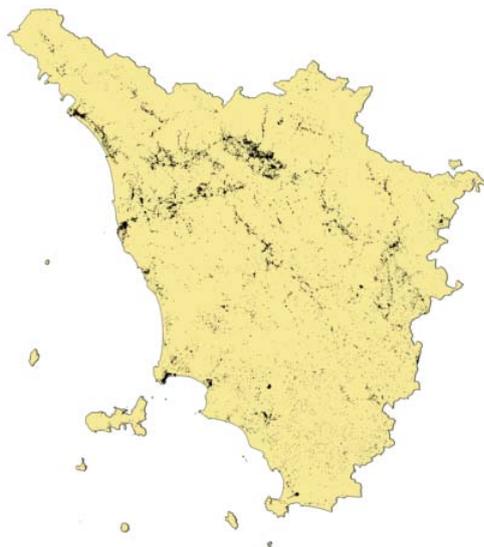
La prioritaria necessità di scambiare i beni prodotti dall'industria, lega i luoghi della produzione nell'imprescindibile e consolidata relazione con il sistema della mobilità delle merci fino ai luoghi dello scambio.

In Toscana (come nel resto dell'Italia) questa esigenza si esprime in una predominante caratterizzata da una mobilità su strada.

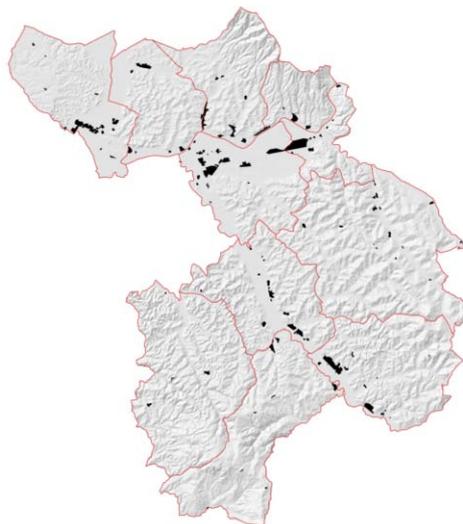
RIPARTIZIONE MODALE MERCE TRASPORTATA IN TOSCANA
Tonnellate 2012
(Fonte dati:Istat)



La stessa struttura insediativa della produzione e del commercio è leggibile nel territorio regionale dove si notano, oltre le concentrazioni attorno ai centri urbani di maggiori dimensioni, quelle "filiformi" lungo le principali direttrici stradali.

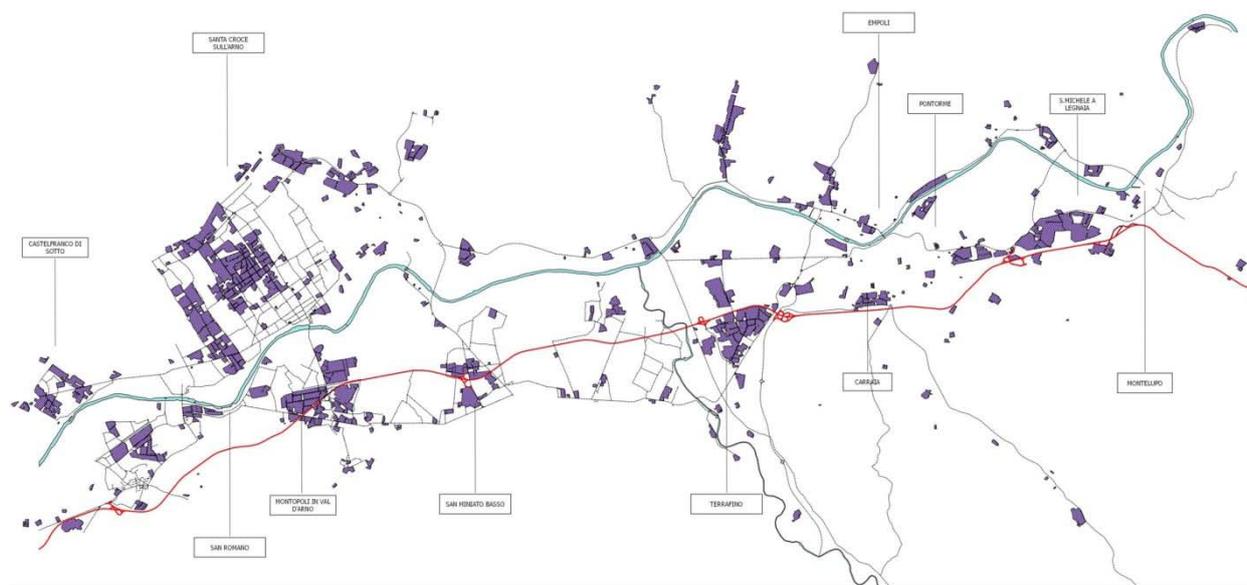


Concentrazione zone produttive a livello regionale (Elaborazione dalla Carta degli usi del suolo Regione Toscana)



Concentrazione zone produttive a livello di Circondario Empolese Val d'Elsa (Elaborazione dalla Carta degli usi del suolo Regione Toscana)

Le tematiche di accessibilità e di mobilità legate ad operazioni urbanistiche di localizzazione di nuovi sistemi della produzione e del commercio o di riuso funzionale delle esistenti, determina l'esigenza di considerare la dimensione del grado di infrastrutturizzazione e quello della struttura insediativa seguendo un approccio metodologico, integrato nel suo insieme.



DISTRIBUZIONE DELLE AREE INDUSTRIALI E COMMERCIALI SULL'ASSE INFRASTRUTTURALE FIPILI
TRATTO MONTELUPO - CASTELFRANCO DI SOTTO



Localizzazione delle aree produttive e commerciali rispetto alle infrastrutture sovracomunali e comunali

Si può pertanto affermare che le aree produttive presenti nel territorio comunale di Empoli possiedono:

- un'importanza strategica riconoscibile a livello regionale e del Circondario;
- una localizzazione strategica rispetto alla viabilità sovracomunale.

In particolare le tre aree più importanti per estensione si trovano in prossimità della S.G.C. FiPiLi (collegamento Est-Ovest regionale) e potenzialmente collegate con la direttrice Sud.

La realizzazione delle viabilità di raccordo della zona di Carraia con lo svincolo Empoli centro della S.G.C. FiPiLi , quella di Via Piovola con lo svincolo Est della S.G.C. FiPiLi ed il completamento della Nuova S.R. n. 429 consolideranno un percorso favorevole delle merci che eviterà la percorrenza interna dei centri abitati.

Già con il Piano strutturale comunale del 2000 si è restituito, in maniera organica, l'insieme dei luoghi specificamente dedicati alle attività produttive sia di carattere artigianale ed industriale che di carattere commerciale.

Il Piano strutturale forniva sia la geografia delle localizzazioni, così come derivavano dai precedenti strumenti urbanistici, sia le future scelte strategiche di organizzazione e di sviluppo.

I caratteri distintivi dei sub sistemi che compongono il sistema della produzione si fondavano, in quella sede, sulla maggiore o minore specializzazione funzionale e sulla densità fondiaria.

Per il sistema della produzione sono significative le relazioni di prossimità/lontananza con il sistema della residenza, le connessioni di maggiore/minore efficienza con il sistema delle infrastrutture per l'approvvigionamento energetico, per l'acqua e per i trasporti stradali e ferroviari. Infine è significativa la relazione con il sistema ambientale, sia dal punto di vista degli effetti della produzione industriale sulle diverse componenti dell'ambiente (acqua, suolo, aria) sia

dal punto di vista degli aspetti paesaggistici.¹

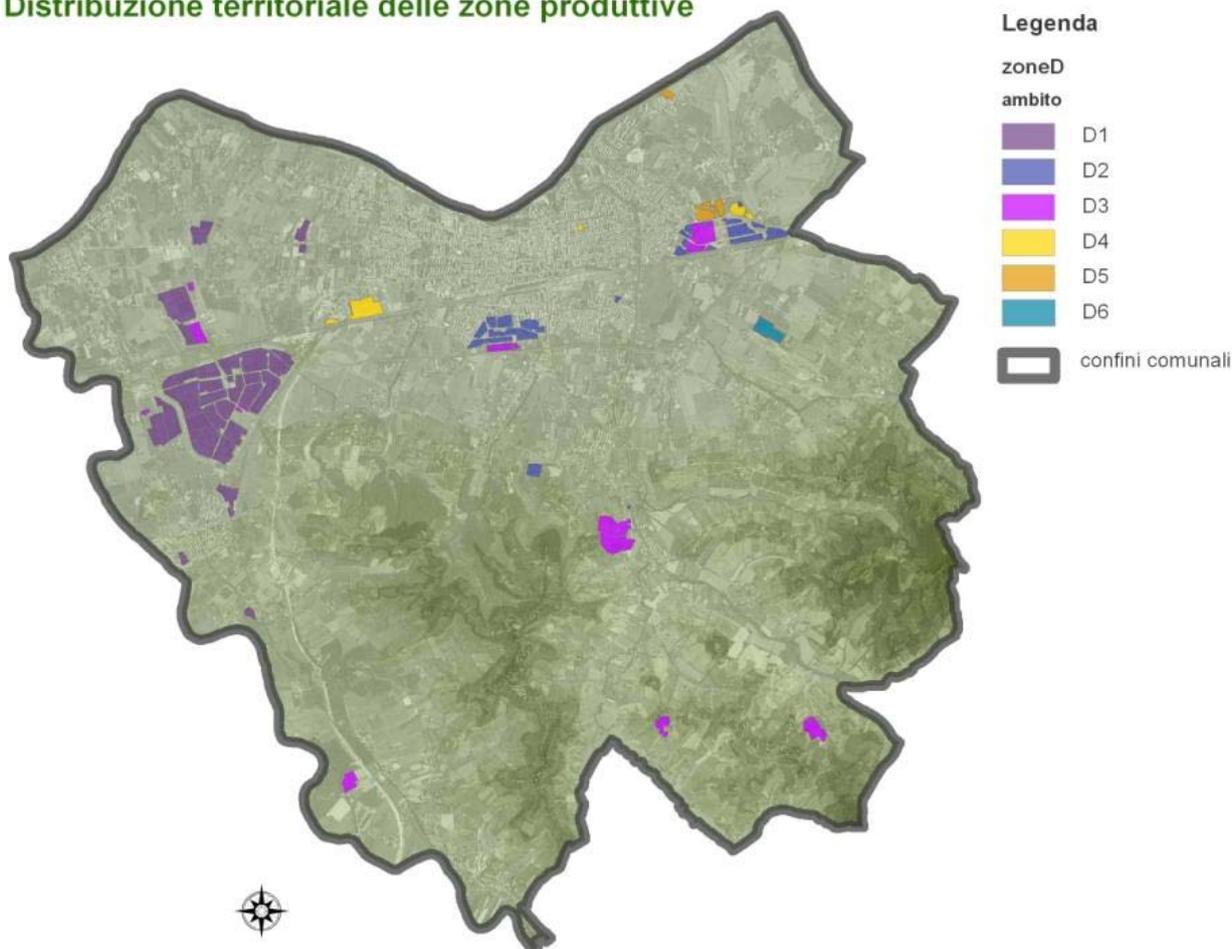
Con la suddivisione nei sub sistemi della "produzione compatta", della "produzione promiscua" e della "produzione dispersa" si identificavano le differenti configurazioni rispetto alla loro generazione e vocazione.

L'interfaccia tra la "città consolidata" ed il sistema della produzione si presenta spesso in maniera diretta senza soluzione di continuità innescando problematiche di traffico, di qualità dello spazio urbano ed ambientali, affrontate poi nella successiva fase operativa del Regolamento urbanistico.

Il quadro conoscitivo restituito dal Piano strutturale, nell'identificazione dei sub sistemi della produzione, rimane ancora oggi valido.

Le aree della produzione compatta sono aree di grande estensione, derivanti da interventi unitari pubblici e privati, dedicate prevalentemente alla funzione produttiva sia di carattere industriale che artigianale, formatesi tramite strumenti urbanistici attuativi secondo le linee programmatiche della pianificazione. Appartengono a questo sub sistema la zona industriale di "Carraia", il "Terrafino" e l'area del Castelluccio.

Distribuzione territoriale delle zone produttive



L'area di **Carraia** è compresa tra il margine urbano meridionale del capoluogo e la superstrada Fi-Pi-Li. Nata essenzialmente per ospitare insediamenti artigianali, ordinati all'interno di un piano PIP di iniziativa pubblica, si è trasformata in questi ultimi anni a seguito dell'introduzione (facilitata dalle scelte dei Regolamenti urbanistici) di attività commerciali.

¹ Piano strutturale, Relazione generale, dicembre 1998



Fig 1 L'area di Carraia

La diretta connessione con il tessuto residenziale e la commistione di alcune funzioni potenzialmente incompatibili, unitamente alla mancanza di una viabilità dedicata, ha generato una serie di problematiche sia di qualità del costruito, sia ambientali.

La previsione di un nuovo collegamento viario parallelo alla Fi-Pi-Li, in fase di attuazione, e la terziarizzazione non ordinata, obbliga ad una riflessione sui futuri vocazionali di quest'area dal punto di vista funzionale.

L'area del **Terrafino**, posta al margine Ovest del territorio comunale e lontana dalla città, presenta una struttura urbanistica ordinata frutto di una pianificazione organica sin dagli anni settanta. È prevalentemente dedicata alla funzione produttiva sia di carattere industriale che artigianale.



Fig 2 L'area del Terrafino

Essa è ben collegata alla viabilità di grande comunicazione attraverso lo svincolo del Terrafino della superstrada Fi-Pi-Li e alla viabilità urbana attraverso la SS 67. Mancano invece i collegamenti con la rete ferroviaria, benché la linea Empoli Siena e la linea Firenze-Livorno corrono nelle sue vicinanze.

Da tenere conto, inoltre il completamento della SS 429 della Val d'Elsa e la sua connessione con la superstrada Fi-Pi-Li.

Le criticità maggiormente rilevanti che riguardano questa area riguardano da una parte il tessuto "storicizzato" delle lottizzazioni industriali degli anni settanta e ottanta e dall'altra la sussistenza di un modello funzionale scarsamente rispondente alle nuove linee economiche di sviluppo. La presenza diffusa di piccole imprese artigiane e una rigidità nelle funzioni insediabili risulta inefficace, nell'attuale momento di crisi economica, a rendere quest'area competitiva e attrattiva di iniziative economiche.

Da notare che risultano ancora non attuate alcune previsioni attuative di lottizzazioni mentre altre non hanno ancora

raggiunto il loro completamento.

L'area del **Castelluccio** è caratterizzata da tre insediamenti specializzati e fortemente differenziati che necessitano di una riorganizzazione funzionale e morfologica, specie nelle connessioni con le aree di confine con il territorio aperto nel quale è inserita.



Fig 3 L'area del Castelluccio

Le aree della **produzione promiscua** rappresentano la deriva della terziarizzazione dei modi d'uso di aree monofunzionali artigianali, con lo sviluppo di componenti commerciali e di servizio sia nella forma povera di spazi per magazzino che nella forma più ricca di spazi per l'esposizione e la vendita dei prodotti.

I Regolamenti urbanistici hanno cercato di ordinare gerarchicamente queste aree ma in esse permangono ancora. Fanno parte del sub-sistema le aree per insediamenti produttivi di Pontorme, assieme a quello di Carraia che ormai deve essere considerato, per le destinazioni d'uso ammesse, anch'esso appartenente al medesimo sub-sistema.



Fig 4 L'area di Pontorme

La vicinanza di quest'area a zone di sviluppo prettamente commerciale pone la necessità di una valutazione strategica organica, che eviti l'insorgere di criticità maggiori.

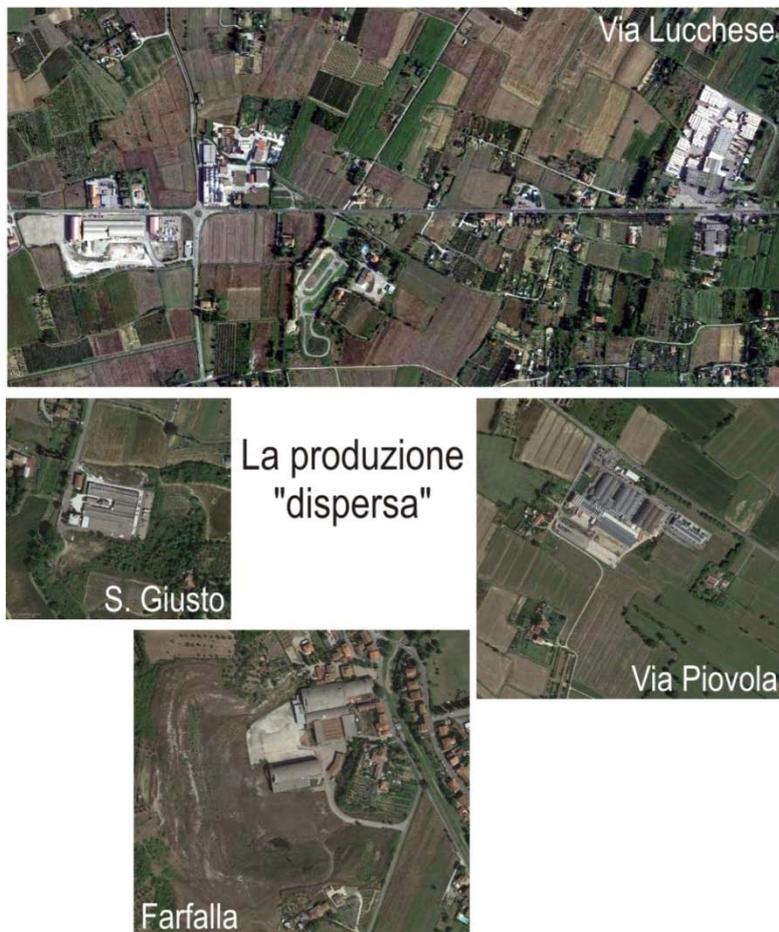
Il sub-sistema della **produzione dispersa** è costituito dall'edilizia industriale ed artigianale, isolata nel territorio, localizzata in zone produttive di piccola dimensione, spesso confinate all'interno del territorio aperto.

Eredità di insediamenti storici cresciuti senza un particolare disegno pianificatorio sono stati fino ad oggi circoscritti dalla strumentazione urbanistica che ne ha cristallizzato la situazione, in attesa di una più generale rivisitazione.

Ne sono un esempio gli insediamenti produttivi attestanti su Via Lucchese, quello di Via della Piovola, S.Giusto, l'ex cava della Farfalla, ecc.

Sono per la maggior parte aree monofunzionali coincidenti con l'insediamento di un'unica attività ovvero che nel corso degli anni, alla graduale dismissione della attività originaria, si sono sostituite altre attività.

Alcune di queste aree necessitano di un radicale intervento da parte della pianificazione strategica ed operativa. In esse sussistono imprese che necessitano di ulteriore sviluppo ed altre (in parte non più attive) che necessitano di essere riconvertite.



Le maggiori criticità di questo sub-sistema sono costituite dalla loro collocazione puntuale nel territorio aperto, dalla compatibilità ambientale degli impianti, dalla loro connessione alle reti tecnologiche e alla rete della viabilità.

Se per alcune di esse l'orizzonte è certamente quello di evitare l'espansione all'esterno delle aree industriali, favorendone la loro ri-localizzazione; per altre, quelle ad oggi attive, è possibile considerare una loro sviluppo, in termini di nuovo consumo di suolo, se basato su produzioni a basso o nullo impatto ambientale.

La trasformazione di aree industriali disperse ancora in grado di essere utilizzate o trasformate in attività sostenibili consente di garantire lo sviluppo della presenza "industriale" nel territorio scoraggiandone la dismissione e l'abbandono a cui potrebbe seguire un'edificazione alternativa come quella residenziale.

Accanto agli ambiti propriamente industriali ed artigianali, la strumentazione urbanistica comunale prevede delle aree destinate esclusivamente al commercio.

Appartengono a questo ambito le aree del polo commerciale di S. Maria e il polo commerciale di Pontorme.

In esse trovano la localizzazione di due grandi strutture di vendita secondo il modello quantitativo previsto dalla vigente normativa nazionale e regionale.

Ad oggi la Regione ha assegnato al Comune di Empoli due unità per l'insediamento di grandi strutture commerciali, una da localizzare sul lato est (zona Pontorme ex vetreria Savia) ed una sul lato ovest (zona di Empoli S. Maria-Pratovecchio) del centro urbano.

Queste aree sono state pianificate dal primo Regolamento urbanistico che ne ha definito gli indirizzi e le modalità attuative.

Il polo commerciale di S. Maria ha visto la realizzazione di una grande struttura di vendita di tipo "B" con l'integrazione di alcuni servizi attraverso il riassetto dell'area di circa 102.000 mq che, oltre al centro commerciale avente una superficie coperta di 40000 mq, ha consentito la riorganizzazione della complessiva viabilità al contorno, l'organizzazione delle aree a parco pubblico e di una zona sportiva.

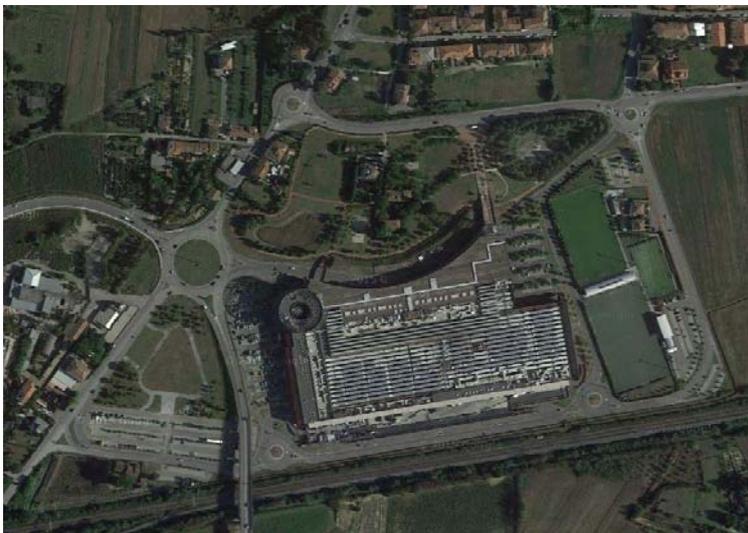


Fig 5 Il Centro commerciale di S. Maria

Il centro commerciale di Pontorme è di dimensioni notevolmente più contenute coprendo una superficie territoriale di circa 32000 mq per una superficie coperta di circa 5000 mq (superficie di vendita massima di 3000 mq). E' localizzato lungo il tratto urbano della SR n. 67 nella zona limitrofa all'abitato di Pontorme.

Si tratta più specificamente di un recupero di un'area produttiva dismessa, soggetta dal Primo Regolamento urbanistico a Piano di recupero, in cui era necessaria una bonifica (inquinamento pregresso di una ex vetreria).

Il Piano attuativo è stato approvato il 25/10/2010. Successivamente in data 22 dicembre 2010, il comune e il soggetto attuatore hanno sottoscritto la convenzione urbanistica.

Ad oggi risulta completato il riassetto della viabilità di accesso al centro commerciale sulla S.S. n. 67 Toscoromagnola mentre non risulta ancora presentato la richiesta di permesso di costruire per l'attuazione del centro commerciale.

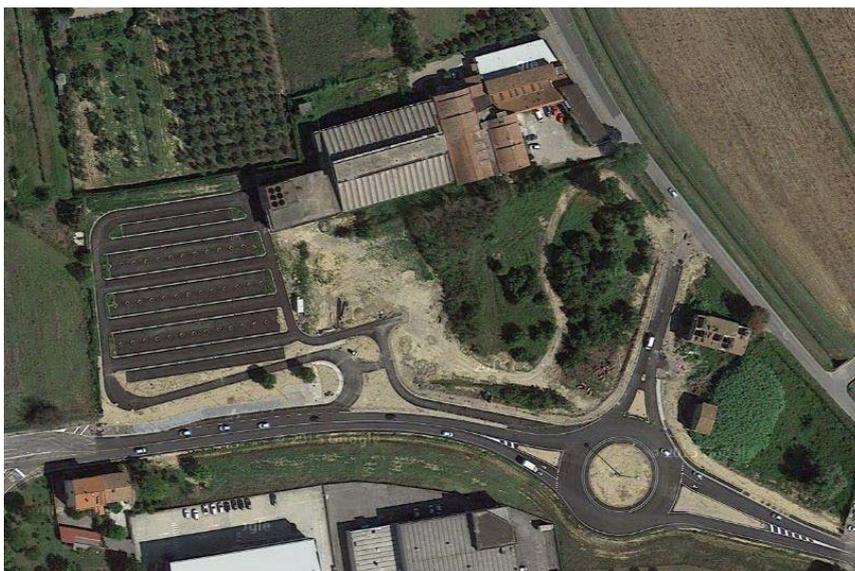


Fig 6 Il Centro commerciale di Pontorme

Esistono poi altre aree monofunzionali destinate al commercio già attuate o da attuare.

Nell'ambito della variante in essere non sono previsti interventi della stessa su queste aree.

2. Obiettivi e azioni della variante (art.17 comma 3 lettera a)

2.1. Obiettivi

La conoscenza degli obiettivi assunti dall'amministrazione comunale con la variante alle aree produttive è di fondamentale interesse per la loro valutazione strategica per gli effetti ambientali, economici e sociali che possono derivarne.

La consapevolezza di operare in una fase di profonde trasformazioni economiche, finanziarie e sociali, impone un cambiamento di rotta, in materia di "aree produttive", che recepisca le richieste volte all'innovazione dell'offerta, in termini di tipologie insediative e funzioni, oltre che la verifica degli spazi offerti per gli usi più tradizionali e diffusi sul territorio (artigianato e piccole imprese).

E' ormai noto che l'attuale mondo economico e finanziario configura scenari degli ambiti produttivi fortemente ibridi che vede una inesorabile diminuzione della presenza di attività manifatturiere tradizionali, a favore di attività sempre più immateriali a carattere terziario e di servizio.

Le attività legate alla nuova economia richiedono una diversa configurazione fortemente integrata con nuove funzioni di servizio di tipo "urbano" e nuove metodi di lavoro.

In questa prospettiva, connotata da una forte componente strategica, è necessario creare condizioni di maggiore flessibilità anche in termini di offerta di spazi fisici e di funzioni ammesse all'interno di quelle parti di città destinate ad ospitare le attività economiche che si rinnovano.

La creazione di mix funzionali, non deve però tradursi in un'azione tesa alla creazione di nuovi poli commerciali o di "servizio" alla persona che può contenere l'insidia di provocare la delocalizzazione delle attività economiche commerciali verso medie e grandi strutture di vendita localizzate esternamente al tessuto urbano consolidato.

Ad oggi gli interventi operati sulle aree industriali, artigianali e commerciali si sono limitati all'azzoneamento e alla definizione di parametri urbanistici tali da garantire anche ampliamenti contenuti dell'esistente.

La variante agirà su questa componente dell'offerta modificando il mix funzionale di alcune zone a destinazione definita, sia esistenti che di trasformazione, a destinazione prevalentemente artigianale ed industriale, riducendo questo tipo di destinazione a favore di utilizzi per attività economiche diversificate ma pur sempre produttive.

La prossimità tra settori manifatturieri e il terziario avvantaggia i processi incentrati sulla "filiera breve".

Nell'operazione dovrà essere prestata massima attenzione alla capacità di sfruttamento dei suoli. Le attuali zone industriali sono infatti caratterizzate da parametri urbanistico ed edilizi funzionali alla realizzazione di capannoni tradizionali dove viene privilegiato lo sviluppo complanare ad un piano delle attività. In modo differente attività commerciali e di servizio o quelle innovative più affini a quelle terziarie (produzione di beni "immateriali" come i servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni) prediligono lo sviluppo verticale di edifici pluripiano.

L'eventuale terziarizzazione conseguente allo spostamento da funzioni prettamente manifatturiere, senza una preliminare verifica delle dotazioni dei servizi, potrebbe portare ad una crisi del sistema e di fatto inibire gli interventi attuativi.

Nel consentire l'insediamento, in aree a destinazione produttiva, delle destinazioni commerciali, direzionali, pubblici esercizi e servizi, si dovrà sempre verificare e assicurare una idonea dotazione di servizi (standards).

L'insediamento di nuove attività sarà in ogni caso subordinato alla verifica dell'impatto sulla viabilità esistente e al rispetto delle dotazioni minime di legge

Per fare un esempio in tema di parcheggi pubblici nelle attuali previsioni di piani attuativi, a destinazione prevalentemente industriale ed artigianale, è previsto che la quota afferente alle dotazioni pubbliche di parcheggio sia pari al 5% della Superficie territoriale (metà della quota prevista all'art. 5 co. 1 del D.M. 1444/68). Diversamente per destinazioni a carattere commerciale e direzionale la dotazione richiesta discende dal rapporto 80/100 di superficie lorda di pavimento (di cui almeno la metà destinata a parcheggi).

A quest'ultima occorre aggiungere le dotazioni richieste dall'Art. 41 sexies della L. 1150/42 e i parcheggi di relazione previsti dalle normative di settore del commercio.

Le conseguenti dotazioni necessarie per sostenere queste nuove destinazioni potrebbero risultare carenti a causa dell'indiretto ma sostanziale attuale sottodimensionamento dei servizi derivante da storiche scelte strategiche sulla monofunzionalità artigianale ed industriale.

Accanto all'intervento di adeguamento all'attuale regime normativo in tema di dotazioni è necessario un ulteriore provvedimento teso ad aggiornare i mix funzionali alle nuove esigenze emergenti.

Tra le azioni in grado di aumentare la capacità attrattiva e la competitività delle aree produttive ricopre una parte sostanziale l'introduzione di funzioni, ancorché compatibili e sostenibili, sempre appartenenti all'ambito della produzione ma dotate di un elevato standard qualitativo, bassi impatti ambientali e la compresenza di attività integrative di supporto (produttivo evoluto e/o immateriale, produttivo avanzato e di servizio alla produzione)

Altro tema è rappresentato dalla trasformazione delle aree produttive dismesse a seguito di radicali cambiamenti di alcuni processi produttivi, che hanno determinato l'abbandono di alcuni siti sparsi sul territorio o interni al tessuto urbano.

Alcune aree necessitano di una riorganizzazione meramente funzionale attuabile mediante lo strumento normativo, su delle altre invece sarà necessario l'impegno di nuovo suolo ineditato al fine di consentirne una ragionevole ma sostenibile espansione.

In estrema sintesi l'Amministrazione comunale intende dare corso alla procedura per la formazione della proposta di variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico, riconoscendo un interesse pubblico nella proposta e per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. *Promuovere e sostenere il sistema economico locale e territoriale con l'introduzione di funzioni qualificate e dotare la città di funzioni che rafforzino il ruolo di Empoli all'interno dell'area Empolese Valdelsa*
2. *Riorganizzazione delle aree produttive attraverso l'incremento qualitativo della dotazione di servizi*
3. *Consentire lo sviluppo e l'espansione delle attività presenti sul territorio empolese che forniscono buoni livelli di occupazione e qualità nei servizi e innovazione tecnologica*
4. *Assicurare un corretto sviluppo urbanistico delle aree produttive specie se in diretta continuità con il centro abitato, per quelle disperse nel territorio aperto o nelle aree libere "di bordo" degli insediamenti.*
5. *Rimodulazione dell'efficienza degli spazi pubblici e riqualificazione della viabilità nelle aree produttive*
6. *Contenimento delle risorse idriche ed energetiche e incentivazione al ricorso a fonti rinnovabili*

La variante risulta ammissibile ai sensi degli artt. Art. 222 - Disposizioni transitorie generali, comma 1 e 228 - Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati, comma 2 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

Fermo restando la necessità, nei tempi massimi concessi dalla L.R. n. 65/2014, di procedere alla individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'Art. 4 della stessa Legge, si specifica che ai fini della formazione e valutazione della variante, si applicherà l'Art. 224 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato".

La proposta di variante riguarderà sostanzialmente:

3. *gli ambiti produttivi consolidati già previsti dal Piano strutturale all'interno del perimetro urbano o di previsione del Regolamento urbanistico vigente (territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 L.R. n. 65/2014);*
4. *l'istituzione di nuove aree produttive nel territorio aperto del Piano strutturale (territorio non urbanizzato ai sensi dell'art. 224 L.R. n. 65/2014), in aggiunta ad aree industriali ed artigianali esistenti.*

L'impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, comporterà l'attivazione della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014, pur non riguardando la previsione di grandi strutture di vendita.

La procedura per l'adozione della variante sarà pertanto quella di cui all'artt. 19 e succ. della L.R. 65/2014

Ferma restando la necessità di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014

Per quanto attiene agli effetti territoriali attesi (ivi compresi quelli paesaggistici) in coerenza con gli obiettivi previsti, nella variante urbanistica saranno contenuti gli approfondimenti sugli aspetti paesaggistici e urbanistici relativi al territorio interessato dalle trasformazioni delle aree ad esso limitrofe.

In particolare dovranno essere indagati, anche in riferimento ai maggiori carichi urbanistici ed insediativi:

- le variazioni nelle destinazioni d'uso dei terreni valutandone il consumo di territorio;
- lo scenario del fabbisogno idrico e di depurazione;
- lo scenario del fabbisogno energetico (elettrico e gas);
- lo scenario sulla produzione di rifiuti;
- lo scenario sull'accessibilità verso l'interno verso l'esterno;
- lo scenario sull'accessibilità ai servizi;
- i caratteri del paesaggio e le relazioni visuali;

Per quanto riguarda l'assetto progettuale saranno contenuti della variante al RU:

- la definizione degli obiettivi strategici dell'intervento;
- la definizione degli interventi ammessi;
- l'individuazione degli ambiti localizzativi degli interventi ammessi;
- il dimensionamento in ragione delle condizioni derivanti dal quadro conoscitivo di riferimento e dalle indagini di approfondimento elencate sopra;
- i termini della riqualificazione e del ridisegno del paesaggio;
- i caratteri della qualità architettonica;
- i caratteri della qualità degli spazi aperti;
- le condizioni di tutela ambientale per il contenimento dei carichi ambientali, la difesa delle aree di valore ambientale e paesistico, la ricerca dell'equilibrio idrogeologico, l'uso di innovazioni tecnologiche per il minor impatto ambientale;
- le misure e soluzioni tecnologiche da adottare per il contenimento dei consumi idrici, energetici, delle emissioni in atmosfera e per la gestione del ciclo dei rifiuti.

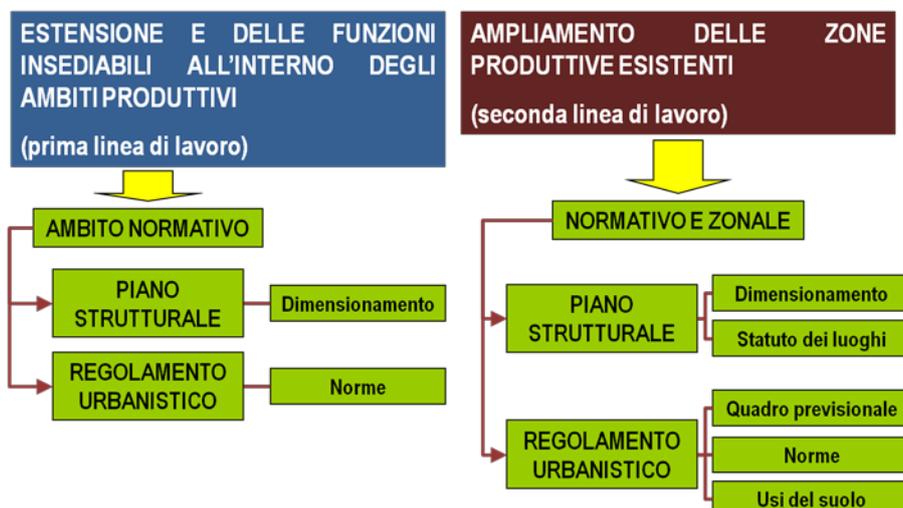
Queste tematiche vengono affrontate nel dettaglio nel Documento Preliminare Ambientale – VAS (art. 12 del D.Lgs. 152/06 e art. 22 della LR 10/11 e ss.mm.ii.), e riguardante la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Nel Documento Preliminare saranno verificate e valutate in modo esaustivo le caratteristiche della variante, considerando gli impatti ambientali derivanti dalla sua attuazione e delle aree potenzialmente coinvolte da esso e di fornire all'Autorità competente, che dovrà esprimere il provvedimento finale di verifica, tutte le informazioni necessarie alla decisione finale sull'assoggettabilità o meno della proposta di variante alla valutazione ambientale strategica.

2.2. Azioni

L'azione investirà sia l'ambito normativo del vigente Regolamento urbanistico, sia quello della disciplina dei suoli.

Il percorso metodologico di azione è sinteticamente rappresentato nel sottostante diagramma.



Obiettivi ed azioni sono quindi rappresentabili nella seguente tabella:

Obiettivi	n	Azioni	
Promuovere e sostenere il sistema economico locale e territoriale con l'introduzione di funzioni qualificate e dotare la città di funzioni che rafforzino il ruolo di Empoli all'interno dell'area Empolese Valdelsa	1	Riorganizzare gli ambiti produttivi consolidati, ampliando l'offerta delle attività imprenditoriali insediabili	(A1)
		Promozione del sistema economico locale e territoriale e suo sostegno con l'introduzione di funzioni qualificate	(A2)
Riorganizzazione delle aree produttive attraverso l'incremento qualitativo della dotazione di servizi	2	Rimodulazione delle dotazioni dei servizi alla persona ed alla residenza e del commercio al dettaglio	(A3)
Consentire lo sviluppo e l'espansione delle attività presenti sul territorio empolesse che forniscono buoni livelli di occupazione e qualità nei servizi e innovazione tecnologica	3	Adeguamento del dimensionamento del Ps vigente alle attuali dinamiche di sviluppo.	(A4)
		Aggiornamento del Quadro previsionale del RUC .	(A5)
		Modifica del regime dei suoli per alcune aree a localizzazione definita	(A6)
Assicurare un corretto sviluppo urbanistico delle aree produttive specie se in diretta continuità con il centro abitato, per quelle disperse nel territorio aperto o nelle aree libere "di bordo" degli insediamenti.	4	Definizione delle aree di margine.	(A7)
		Miglioramento della qualità del tessuto urbanistico ed edilizio	(A8)
		Rimodulazione del rapporto tra aree scoperte e aree impegnate da edifici	(A9)
		Definizione di criteri per incrementare la qualità degli interventi edilizi e di misure atte a riqualificare il tessuto delle aree produttive anche attraverso il riuso e la densificazione	(A10)
Rimodulazione dell'efficienza degli spazi pubblici e riqualificazione della viabilità nelle aree produttive	5	Individuazione e rimodulazione di aree da destinare a parcheggi, verde e spazi pubblici	(A11)
		Incremento dell'efficienza del sistema della mobilità e del sistema infrastrutturale per migliorare il livello dell'accessibilità nelle aree produttive e di collegamento strategico con la rete extralocale	(A12)
Contenimento delle risorse idriche ed energetiche e incentivazione al ricorso a fonti rinnovabili	6	Individuazione di misure indirizzate al risparmio di risorse idriche ed energetiche e di criteri per incentivare l'utilizzo e/o la produzione di energia da fonti rinnovabili	(A13)

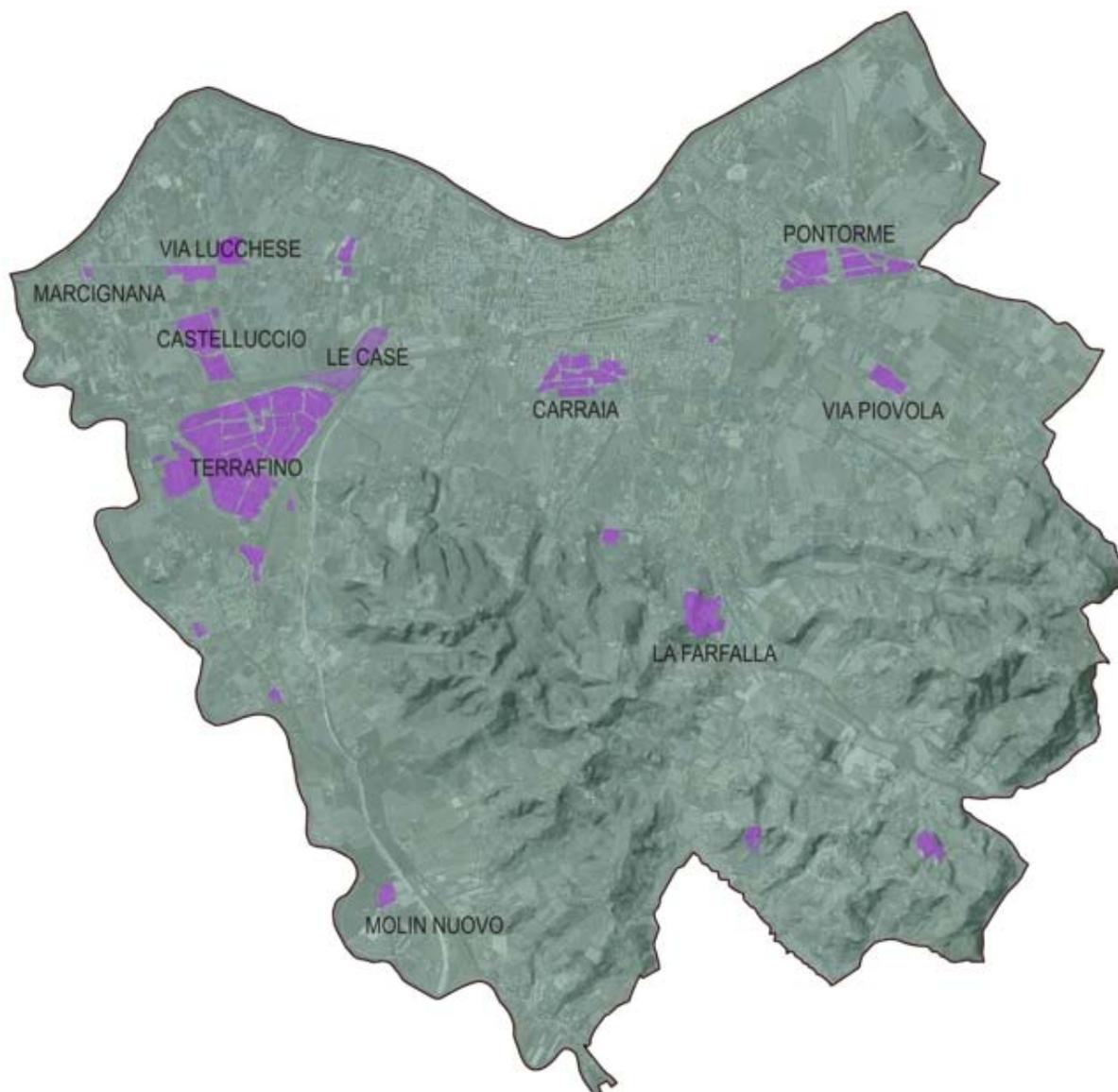
2.3. Le aree di studio

La distribuzione delle aree produttive sul territorio comunale e la loro connotazione funzionale, delinea un quadro sufficientemente chiaro sul quale organizzare le azioni della variante urbanistica.

Per le specifiche azioni della variante sarà necessario intervenire anche a livello di Piano strutturale per quanto attiene alla definizione del territorio urbanizzato e del dimensionamento.

Vengono pertanto identificati i seguenti ambiti di variante:

Area	UTOE	Contesti normativi di Regolamento urbanistico
Carraia	3	- D2/C - PUA 3.9 - Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola
Pontorme	4	- D2/C - D3/AL
Marcignana	8	- B2 - Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola
Terrafino	12	- D1/A - D1/C - D3/D - PUA 12.3 - PUA 12.5 - PUA 12.7 - Verde complementare - Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola
Pianezzoli	13	- Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola
Le Case	12	- Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola - Aree agricole periurbane
Castelluccio	12	- D1/C - D3/D - D3/RR - D1/S - Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola
Via Lucchese	12	- D1/S - Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola
Molin Nuovo	13	- D3/RC - Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola
Via Piovola	14	- D6/C - Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola
Farfalla	7	- D3/AE



Le altre aree di insediamenti produttivi dismessi sono oggetto di specifiche azioni già avviate (rigenerazione urbana, piani di recupero, ecc.)

In riferimento alle aree di studio della variante gli elementi sostanziali su cui la stessa agirà, sono schematicamente riassumibile nella seguente tabella.

Area	UTOE	Azione specifica	Impegno di nuovo suolo	Ambito di variante
Carraia	3	- Organizzazione mix funzionale; - Gerarchizzazione delle infrastrutture di servizio; - Inclusione di un'area già urbanizzata nel tessuto esistente - Miglioramento della qualità urbana.	Limitato	Normativo RUC Zonale RUC
Pontorme	4	- Organizzazione mix funzionale; - Gerarchizzazione delle infrastrutture di servizio; - Miglioramento della qualità urbana.	No	Normativo RUC
Farfalla	7	- Organizzazione mix funzionale; - Miglioramento della qualità urbana; - Rigenerazione urbana	Si	Normativo RUC Zonale PS/RUC
Marcignana	8	- Inclusione di un'area già urbanizzata nel tessuto esistente; - Conservazione attività esistenti; - Miglioramento della qualità urbana.	No	Normativo RUC Zonale PS/RUC
Terrafino	12	- Organizzazione mix funzionale; - Introduzione di nuove funzioni complementari alla produzione; - Gerarchizzazione delle infrastrutture di servizio.	No	Normativo RUC
Terrafino	12	- Reintroduzione piano attuativo del 1° RUC con diversa	Si	Normativo RUC

Area	UTOE	Azione specifica	Impegno di nuovo suolo	Ambito di variante
		configurazione e funzioni		Zonale RUC
Pianezzoli	13	- Conservazione attività esistenti; - Inclusione di un'area già urbanizzata nel tessuto esistente	No	Normativo RUC Zonale PS/RUC
Le Case	12	- Organizzazione mix funzionale; - Miglioramento della qualità urbana; - Rigenerazione urbana	Limitato	Normativo RUC Zonale PS/RUC
Castelluccio	12	- Definizione dei margini; - Gerarchizzazione delle infrastrutture di servizio; - Miglioramento della qualità urbana.	Limitato	Normativo RUC Zonale PS/RUC
Via Lucchese	12	- Inclusione di un'area già urbanizzata nel tessuto esistente; - Cambio destinazione urbanistica di zona, - Organizzazione mix funzionale.	No	Normativo RUC Zonale PS/RUC
Via Lucchese "Area Lapi gelatine"	12	- Conservazione attività esistenti; - Cambio destinazione urbanistica di una piccola porzione.	No	Normativo RUC Zonale PS/RUC
Molin Nuovo	13	- Conservazione attività esistenti - Ampliamento a margine dell'attività esistente	Si	Normativo RUC Zonale PS/RUC
Via Piovola	14	- Ampliamento della zona produttiva; - Potenziamento delle infrastrutture di servizio; - Organizzazione mix funzionale.	Si	Normativo RUC Zonale PS/RUC

2.4. Primo e secondo obiettivo della variante: il mix funzionale

Anche se limitato alle zone produttive la variante intende verificare il grado di compatibilità fra le singole funzioni/attività attive od attivabili, in relazione alle caratteristiche del tessuto urbano esistente nelle singole aree di studio.

Oltre ad offrire occasioni per l'insediamento di nuove attività, questo strumento permette di razionalizzare la localizzazione di specifiche funzioni e di prevedere quella ad esse complementari.

Accanto agli effetti semplificativi sulla disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso, l'individuazione e la modulazione delle funzioni permette la programmazione di azioni di riqualificazione, specie nelle zone di confine tra le aree produttive e quelle residenziali

Nelle norme del vigente Regolamento urbanistico sono indicate per ogni tipo di ambito, zona e sottozona, le destinazioni d'uso ammissibili nella misura massima realizzabile per le singole tipologie d'uso.

Si prevede di agire sulle destinazioni d'uso consentite articolandole in diverse categorie funzionali (F) con l'obiettivo di garantire un buon grado di compatibilità fra le singole attività (sia insediate che insediabili).

L'ammissibilità di insediamento di una funzione o il cambio di destinazione d'uso dovrà essere valutata, oltre che negli ambiti delle scelte strategiche dell'amministrazione e delle normative di settore, in relazione:

- ai caratteri tipologici degli edifici e alla morfologia del tessuto edilizio esistente consolidato o previsto da piani attuativi approvati;
- alle dotazioni di parcheggi pubblici;
- alla potenziale possibilità di sostenere i carichi urbanistici indotti (dotazioni di parcheggi privati e altri spazi di servizio e di pertinenza);
- al grado di accessibilità e alle dotazioni di servizi complementari esistenti o previsti;
- alla condizioni di compatibilità dell'attività insediabile con le altre attività esistenti, con particolare riferimento agli effetti (diretti e cumulativi) sull'ambiente, sulla salute e sulla sicurezza.

In riferimento all'Art. 99 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, sono definite le seguenti destinazioni d'uso principali:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico- ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Ai fini della variante urbanistica sono assunte le articolazioni della seguente tabella:

F.1			INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE
SIGLA	Funzione	Usi compatibili	
F.1.1	Industriale e manifatturiera	<p>Attività produttiva di tipo industriale e di trasformazione di prodotti di tipo industriale, Attività di gestione rifiuti speciali non pericolosi esclusivamente relativa allo stoccaggio, selezione e cernita manuale e/o meccanica.</p> <p>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile; c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato. 	
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	<p>Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti.</p> <p>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile; c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato. 	
F.1.3	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	<p>Autofficine, autocarrozzerie, gommisti, elettrauto, distribuzione carburanti, autolavaggi falegnamerie, manifattura artigiana, e comunque con emissioni tendenzialmente moleste, compresi i relativi uffici amministrativi fino ad un massimo del 5% della intera SUL disponibile.</p>	
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza	<p>Attività di trasformazione diretta alla produzione di beni specifici, senza emissioni tendenzialmente moleste, quali gelaterie, panetterie, pasta fresca, gastronomie, pasticcerie, rosticcerie, ceramisti, e comunque tutte quelle non assimilabili all'attività di servizio alla persona e alle imprese.</p>	
F.1.5	Industriale e manifatturiera specializzata	<p>Attività di recupero e trattamento di rifiuti speciali, comprensiva dello stoccaggio, selezione e cernita.</p> <p>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio al coperto dei materiali legati all'attività produttiva; b) gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile. 	

F.2			COMMERCIALE AL DETTAGLIO
SIGLA	Funzione	Usi compatibili	
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	<p>Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</p> <p>Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.</p>	
F.2.2	Grande distribuzione	<p>Grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari con superficie di vendita maggiore di 1500 mq, intese sia come esercizi singoli, che aggregazioni di esercizi singoli, che distretti commerciali tematici, che centri commerciali, che parchi commerciali</p>	

F.3			TURISTICO-RICETTIVA
SIGLA	Funzione	Usi compatibili	
F.3.1	Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere	<p>Alberghi, hotel, motel e villaggi albergo e residenze speciali per studenti, compresi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, sale convegni, spazi comuni funzionalmente connessi con l'attività principale.</p>	

F.4		DIREZIONALE DI SERVIZIO	
SIGLA	Funzione	Usi compatibili	
F.4.1	Attrezzature per i servizi pubblici e attrezzature private di uso collettivo Dotazioni puntuali	F.4.1.1 Cultura	- musei, teatri, auditori, cinema, biblioteche, mostre ed attrezzature per esposizioni, centri per congressi.
		F.4.1.2 Sociali, culturali e ricreativi	- centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti.
		F.4.1.3 Culto	- attrezzature per l'esercizio del culto e delle funzioni connesse
		F.4.1.4 Istruzione	- Scuole di ogni ordine e grado e Università
		F.4.1.5 Sanità	- ospedali, cliniche, ambulatori, poliambulatori
		F.4.1.6 Assistenza	- centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi) associazioni di assistenza socio-sanitaria;
		F.4.1.7 Sport	- stadi, campi sportivi, palestre, piscine, palazzi dello sport
		F.4.1.8 Servizi cimiteriali	- Cimiteri e crematori
		F.4.1.9 Amministrativi	- sedi istituzionali e rappresentative, pubblica sicurezza, militari, protezione civile, servizi postelegrafonici e telefonici.

F.4		DIREZIONALE DI SERVIZIO	
SIGLA	Funzione	Usi compatibili	
F.4.2	Impianti tecnologici con presidio di unità lavorative	Impianti per la produzione e distribuzione energetica, impianti di depurazione delle acque impianti per il trattamento dei rifiuti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, le mense aziendali fino ad un massimo del 5% della intera SUL disponibile	
F.4.3	Impianti senza presidio di unità lavorative	Impianti tecnologici puntuali	
F.4.4	Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione	Complessi direzionali e sedi bancarie, assicurative e finanziarie, i servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, call center, centri elaborazioni dati, centri di ricerca, tutte strutturate in edifici monofunzionali. Compresi i relativi depositi, archivi e spazi comuni, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.	
F.4.5	Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese	Attività di servizio quali lavanderie e stirerie non industriali, sartorie e similari, calzolari, tappezzerie, botteghe di restauro mobili, corniciai, assistenza e riparazione beni personali e per la casa, orafi, laboratori artigianali artistici, toilette per animali, officine di riparazione, cicli e motocicli, parrucchieri, centri estetici e benessere, laboratori fotografici, agenzie di viaggio, biglietterie e box-office, internet point, agenzie ippiche, sale scommesse, onoranze funebri e noleggio beni di consumo.	
F.4.6	Terziario di tipo diffuso - attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati	Uffici e studi professionali, sportelli bancari, ambulatori e studi medici, agenzie d'affari ed immobiliari, centri di riabilitazione fisioterapica, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari.	
F.4.7	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese	Ristorazione e mense aziendali.	
F.4.8	servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere	Sale convegni, attrezzature culturali, per il tempo libero, cinema, discoteche, sale giochi, servizi per attività sportive quali campi da tennis e calcetto in strutture al coperto, servizi per il benessere fisico e la cura della persona (palestre, fitness, centri benessere, scuole di danza e ballo, ecc.).	
F.4.9		Scuole professionali private, asili aziendali e interaziendali, autoscuole, e similari.	

F.5		COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI
SIGLA	Funzione	Usi compatibili
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Attività di stoccaggio di merci, deposito e magazzinaggio sia al chiuso che all'aperto, di materie prime, semilavorate e/o prodotti finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi e loro rivendita a categorie quali commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità e loro consorzi, con l'esclusione di qualsiasi forma di commercializzazione al dettaglio. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.
F.5.2	Depositi e logistica indoor	Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse. svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente al chiuso. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo; b) gli uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.
F.5.3	Logistica a cielo libero	Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse. Svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente all'aperto su piazzali. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) le rimesse di mezzi di trasporto pubblico, le attività di autotrasportatori e autoparchi; b) i depositi di imprese edili; c) le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo; d) gli uffici amministrativi legati all'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.

I criteri per la scelta della ri-funzionalizzazione delle aree produttive e per l'istituzione di nuove aree produttive dovrà tenere conto dei seguenti criteri guida:

- privilegiare le aree in cui sussiste o vi sia un contestuale possibilità di potenziare il sistema della mobilità ed infrastrutturale al fine di migliorare il livello dell'accessibilità e del soddisfacimento al fabbisogno di mobilità nelle aree e di collegamento con la rete locale ed extralocale;
- privilegiare le aree in cui sussiste o vi sia un contestuale possibilità di potenziare le dotazioni di parcheggio adeguate alle funzioni consentite;
- privilegiare le aree che presentino o propongano un concreto impegno a realizzare un miglioramento della qualità dell'ambiente costruito;
- privilegiare le aree che posseggano normali condizioni di fattibilità geomorfologica ed idraulica
- privilegiare le aree in cui sono già presenti attività a basso impatto, ecologicamente sostenibili ed energeticamente efficienti;
- privilegiare i soggetti che siano in grado di assicurare un alto livello di occupazione e, nel caso di riconversione della produzione verso le attività di nuova introduzione, mantengano il preesistente livello occupazionale
- privilegiare i soggetti che creino opportunità di sviluppo e ricerca nei settori tecnologicamente avanzati

2.5. Terzo obiettivo della variante: l'ampliamento delle aree produttive

Nonostante la crisi economica di questi ultimi anni abbia di fatto rallentato significativamente l'attuazione delle previsioni di nuova edificazione di aree produttive, alcune realtà imprenditoriali necessitano di nuove aree su cui ampliarsi.

Si tratta di attività localizzate nell'ambito della produzione dispersa nel territorio che, per ovvi motivi di opportunità, non possono spostarsi verso l'area del Terrafino, quest'ultima la sola capace di esprimere ancora una potenzialità edificatoria.

Gli ambiti della c.d. "produzione dispersa" sono da sempre ritenuti dall'Amministrazione comunale come "osservati speciali" e dato che essi si collocano in maniera episodica nel territorio (spesso vere e proprie isole nel territorio agricolo) la pianificazione ha adottato per essi il principio della conservazione dei propri limiti.

Per alcune di queste aziende è stato possibile la loro delocalizzazione, facilitata da un'incentivazione alla riconversione delle destinazioni d'uso degli opifici posti in ambito cittadino.

Quelle disperse nel territorio aperto, quasi sempre aziende monofunzionali coincidenti in un'unica realtà produttiva, negli anni hanno mantenuto la loro attività senza però avere la possibilità di espandersi.

La permanenza di queste aziende nel territorio empoese costituisce una risorsa economica e sociale importante per garantire ciò che la Regione Toscana intende come interesse della "città toscana, alla tutela e allo sviluppo della presenza "industriale" nel suo territorio.

La persistenza della compressione delle aspettative di sviluppo di alcune aziende collocate in questi ambiti potrebbe generare fenomeni di abbandono o la migrazione delle attività manifatturiere verso altri siti al di fuori dei confini nazionali.

La ricollocazione di aziende disperse nel territorio rurale, rischia di incoraggiare la propensione ad edificazioni alternative come quella residenziale, in netto contrasto con le scelte strategiche della Regione Toscana.

Il sistema della produzione dovrà predisporre di aree necessarie allo sviluppo industriale ed artigianale e la relativa infrastrutturazione, favorire lo sviluppo di servizi alla produzione capaci di rafforzare l'identità dei sistemi "locali", di formare risorse umane, di offrire infrastrutture e condizioni ambientali favorevoli al lavoro.

Nuove capacità insediative saranno tratte sia dall'ampliamento delle aree produttive esistenti che attraverso una utilizzazione più produttiva e più intensiva delle aree già impegnate.

Per alcune di esse (comparti produttivi esistenti) non è previsto l'impegno di nuovo suolo ma si è proceduto a predisporre azioni tese alla loro rifunzionalizzazione.

Nello specifico:

a) Aree produttive in cui si prevede l'ampliamento con consumo di suolo agricolo

- Area del Polo tecnologico di Via Piovola;
- Area del Castelluccio;
- Area "Molin nuovo";
- Area "Carraia 2".

b) Nuovi comparti inseriti nel 1° Regolamento urbanistiche e non riconfermate nel 2° RUC

- Area "Ex Polo Tecnologico" al Terrafino

c) Aree produttive esistenti ricadenti in zona agricola in cui si prevede un nuovo azionamento, senza consumo di nuovo suolo

- Area di Via Lucchese;
- Area di Via Lucchese "Lapi gelatine";
- Area "Marcignana";
- Area "Pianezzoli";
- Area "Farfalla";
- Area "Le Case Nord";
- Area "Le Case Sud"

Per quanto attiene all'area "**Farfalla**", l'esaurimento dell'attività estrattiva di argilla e il conseguente ripristino ambientale, impone un'azione finalizzata al recupero dell'edificato esistente legittimato.

La specificità dell'area, collocata in un borgo semi rurale, richiede una pianificazione che impedisca un riuso non gestibile dall'attuale ambito normativo del Regolamento urbanistico vigente.

L'area della Farfalle e quella identificata con la denominazione "Le Case" rientrano tra quelle selezionate nell'ambito dell'accordo, 20 dicembre 2013, tra la Regione Toscana e ANCI Toscana "per la ricognizione delle aree urbane in condizione di degrado urbanistico da sottoporre ad interventi di rigenerazione ai sensi della l.r. 1/2005" a alla quale il comune di Empoli ha aderito con deliberazione G.C. n. 128 del 24/09/2014.

La modalità procedurale per consentire la trasformazione di questi ambiti dovrà necessariamente transitare dall'approvazione di uno specifico atto urbanistico (Piano attuativo o Progetto unitario convenzionato) il quale garantirà un sistema integrato di valutazioni per le singole aree da trasformare con azioni programmate e condivise.

Nella seconda parte del Documento preliminare queste aree vengono indagate nel dettaglio.

2.6. Quarto obiettivo della variante: gli interventi sugli ambiti consolidati

Negli ambiti consolidati l'azione amministrativa sarà finalizzata a:

- a) definire delle aree di margine;
- b) migliorare la qualità del tessuto urbanistico ed edilizio esistente;
- c) rimodulare il rapporto tra aree scoperte e aree impegnate da edifici;
- d) definire i criteri per incrementare la qualità degli interventi edilizi e di misure atte a riqualificare il tessuto delle aree produttive anche attraverso il riuso e la densificazione

Nello specifico e con riferimento agli ambiti urbanistici del vigente Regolamento urbanistico:

- Ambito della produzione promiscua di Carraia
- Ambito della produzione promiscua di Pontorme
- Ambito della produzione compatta del Terrafino

A margine delle zone produttive sussistono delle aree libere nelle fasce di bordo degli insediamenti ovvero dei bordi urbani costruiti in continuità con aree a destinazione residenziale.

Le azioni prevedibili per le aree libere avranno un duplice obiettivo: da una parte limitare o impedire l'ulteriore consumo di suolo delle aree libere intercluse a margine delle aree urbanizzate o di infrastrutture, dall'altra realizzare in queste fasce la mitigazione degli impatti ambientali e paesistici degli insediamenti produttivi e delle infrastrutture non riqualificabili in progetti di bordo.

Altro aspetto da valutare sarà quello della qualificazione delle aree di margine di contesti produttivi nel territorio aperto attraverso la valorizzazione quali ambiti di mediazione tra spazio costruito e campagna.

Le azioni relative all'interfaccia tra "aree industriali ed artigianali" e la "città della residenza" dovranno essere mirate ad inserire funzioni di mediazione urbana con utilizzi anche innovativi di interesse pubblico.

In generale dovranno essere attivate strategie che riguarderanno sia l'ambito normativo della pianificazione urbanistica, che quello gestionale con possibile introduzione di incentivi o di forme di perequazione.

Per gli ambiti consolidati sarà inoltre necessario un intervento di modifica del vigente quadro normativo al fine di prevedere forme di incentivazione per migliorare la qualità del tessuto urbano e per favorire il recupero delle aree e/o edifici ove gli interventi di riqualificazione siano progettati e realizzati nel rispetto delle Regole per la tutela ambientale e dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Rientrano in questo obiettivo anche alcune aree localizzate nel territorio agricolo ma che risultano già legittimamente edificate e nelle quali sono attive funzioni produttive (artigianali e commerciali).

Accanto agli effetti semplificativi sulla disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso, l'individuazione e la modulazione delle funzioni permette la programmazione di azioni di riqualificazione, specie nelle zone di confine tra le aree produttive e quelle residenziali

Oltre ad offrire occasioni per l'insediamento di nuove attività, un Piano delle funzioni permette di razionalizzare la localizzazione di specifiche attività e di prevedere quella ad esse complementari.

L'ammissibilità di insediamento di una funzione o il cambio di destinazione d'uso è stata valutata, oltre che delle scelte strategiche dell'amministrazione e delle normative di settore, in relazione:

- ai caratteri tipologici degli edifici e alla morfologia del tessuto edilizio esistente consolidato o previsto da piani attuativi approvati;
- alle dotazioni di parcheggi pubblici;
- alla potenziale possibilità di sostenere i carichi urbanistici indotti (dotazioni di parcheggi privati e altri spazi di servizio e di pertinenza);
- al grado di accessibilità e alle dotazioni di servizi complementari esistenti o previsti;
- alla condizioni di compatibilità dell'attività insediabile con le altre attività esistenti, con particolare riferimento agli effetti (diretti e cumulativi) sull'ambiente, sulla salute e sulla sicurezza.

Per quanto possibile la riqualificazione di queste aree potrà essere sostenuta dall'integrazione delle diverse funzioni introdotte privilegiando la città compatta e multifunzionale individuando un *mix* funzionale compatibile che consenta di mantenere, nel tempo, il più possibile costante la presenza attiva della popolazione e con un'offerta diffusa ed integrata.

Essendo ambiti consolidati, eredità di precedenti pianificazioni, i margini di azione sono inevitabilmente ristretti.

Per tutti gli ambiti consolidati e saturi le criticità più evidenti sono rappresentate dall'accessibilità e dalla mobilità legate alla localizzazione dei sistemi della produzione e del commercio.

Altro tema affrontato è quello qualità insediativa caratterizzata da un elevato grado di saturazione dell'edificato e delle superfici impermeabilizzate e dove gli spazi liberi da costruzioni sono spesso utilizzati come depositi a cielo libero di merci.

2.7. Quinto obiettivo della variante: lo spazio pubblico

2.7.1. La sosta

Fermo restando le quantità minime di dotazioni a standards urbanistici previsti dalle norme (in primis il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444) è possibile un rimodulazione qualitativa e prestazionale dell'efficienza degli spazi pubblici (verde pubblico e parcheggi pubblici).

Il D.M. n. 1444/68, la legge regionale e le norme di attuazione degli strumenti di pianificazione comunale fissano i limiti minimi di dotazioni di parcheggio in base alle funzioni insediabili ma la cornice in cui si collocano è sempre quella quantitativa.

Nuove esperienze in ambito pianificatorio affrontano la problematica ponendo come principio quello della riduzione dell'utilizzo del mezzo privato attraverso una mirata azione di riduzione degli standard di dotazione di sosta sia pertinenziale, sia di carattere pubblico, dimensionando l'offerta di sosta in funzione dell'accessibilità ai sistemi di trasporto pubblico collettivo.

Spesso nelle aree produttive del comune di Empoli le dotazioni di parcheggio pubblico e privato, pur rispettando le quantità "normativamente" prescritte, sono localizzati in maniera frammentaria, non adeguatamente collegati alla rete viaria e marginali rispetto alle reali esigenze.

Questo porta il traffico veicolare a sostare sulla carreggiata stradale nei pressi dei luoghi di interesse lasciando pressoché vuoti i parcheggi.

Sussiste poi la sottoutilizzazione delle aree di sosta esistenti legata al periodo giornaliero di attività di attività di una determinata funzione insediata.

E' ovvio che una dispersione e sottoutilizzo delle dotazioni "pubbliche" determina maggiori costi per l'ente e quindi per la collettività (costi di gestione e manutenzione).

Per quanto attiene al sistema della sosta occorre diversificare tra le dotazioni obbligatorie pubbliche e quelle private di pertinenza.

Sono state pertanto condotte specifiche analisi, per gli ambiti consolidati di maggiore estensione (Carraia, Pontorme e Terrafino) finalizzate a:

- a) valutare la domanda potenziale di mobilità attratta/generata dalle funzioni di progetto previste per i principali azioni previste dalla variante
- b) stimare le quantità "di legge" di dotazioni di parcheggio per lo standard pubblico e per quello di pertinenza

(stanziale e/o di relazione) per ciascuna funzione insediabile e prevista dalla variante urbanistica;

- c) stimare la domanda e l'offerta di sosta nella attuale situazione attraverso un rilievo mirato;
- d) stimare le quantità relative all'effettiva domanda di sosta futura per tutte le funzioni insediabili relazionata alla struttura della domanda di mobilità, dotazione di trasporto pubblico, incidenza della mobilità ciclo-pedonale, ecc);
- e) valutare i reali fabbisogni di scenario

Per la prima e la seconda stima sono stati generati dei modelli di scenario corrispondenti alle aree di studio prima dell'intervento pianificatorio della variante urbanistica, calcolando per ciascuna funzione le dotazioni esistenti e a seguire quelle "di legge".

Per la terza stima sono state calcolate le dotazioni richieste per ciascuna funzione insediabile in futuro e le relative richieste di legge poi, a seguire, l'effettiva quantità necessaria considerando la possibilità di una ripartizione modale per singola area di intervento, la dimensione della popolazione di addetti e visitatori per singola funzione, il coefficiente di occupazione veicolare e la durata della permanenza nel luogo di destinazione (in particolare per le destinazioni terziarie, ricettive, commerciali ed industriali).

In estrema sintesi è stata determinata la dimensione di parcheggio complessiva, che riflette il reale fabbisogno di sosta e, quindi, la dotazione minima e necessaria, sia per il giorno ferialo (picco determinato dagli addetti per funzioni produttive e terziarie) sia per il sabato (picco determinato dal pubblico attratto da funzioni commerciali).

Una volta definito il reale fabbisogno della singola destinazione d'uso, questo dato è stato confrontato con le dotazioni esistenti e di legge determinando la capacità di sostenibilità di ogni singolo ambito di intervento.

Esclusivamente per quanto attiene alle dotazioni di parcheggio pubblico il passaggio ulteriore, consisterà nella valutazione dell'eventuale riduzione del fabbisogno in funzione sia del rapporto di contemporaneità tra le diverse funzioni insediabili (share parking).

Tutto ciò in coerenza con l'azione della variante urbanistica che intende promuovere una diversificazione delle funzioni (mix funzionale).

La contemporanea presenza un ambito di una funzione terziaria e di funzioni commerciali e ricreative porterebbe a favorire l'utilizzo della sosta pubblica del terziario durante il fine settimana o in ore tardo serali.

Ciò avrebbe anche una funzione sociale di presidio di ambiti che altrimenti sarebbero "desertificati" dalla presenza umana, in particolare ore della giornata.

Un approccio di questa dimensione ed in particolare il mix funzionale contro la monofunzionalità, già dichiarato nelle azioni della variante, favorirebbe indubbiamente atteggiamenti di *cross visit* derivanti dal rapporto di vicinanza tra le diverse funzioni, in grado di generare spostamenti di carattere pedonale all'interno di una catena degli spostamenti che non si appoggiano sul mezzo privato.

Nella riduzione delle dotazioni di parcheggio pubblico avrebbe, infine, una sua reale giustificazione anche l'istituto della monetizzazione sostitutiva alla realizzazione dello standard, altrimenti irragionevole quanto illegittima.

2.7.2. Il sistema verde

Per quanto riguarda la maggiore prestazione ricercata delle dotazioni di verde pubblico, in ambito di zone industriali ed artigianali, dovrebbe essere quella di concorrere a garantire il riequilibrio ecologico e a compensare le emissioni inquinanti.

Il verde urbano, nella sua componente di alberi e arbusti, ha una indubbia rilevanza nei meccanismi di intercettazione e rimozione degli inquinanti atmosferici dall'aria ambiente.

A questo scopo diventa importante l'individuazione degli spazi disponibili non altrimenti utilizzabili, quindi, di recuperare aree in abbandono, marginali o "trascurate" che possano ospitare nuova vegetazione.

Accanto ad essa le aree a verde pubblico potrebbero essere associate ad attività di erogazione di servizi all'impresa o essere localizzate per mantenere un elevato grado di naturalizzazione dei corsi d'acqua presenti.

Risulta necessario riaffermare, nella medesima logica della legislazione regionale, la diversificazione delle componenti del sistema del verde in verde urbano, verde di connettività urbana e verde attrezzato.

Il sistema del verde diventa pertanto uno standard di qualità ecologica ambientale misurabile per il proprio grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale e di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano.

Queste dotazioni concorrono, tutte, alla costituzione di un insieme di spazi e opere finalizzate a migliorare la qualità dell'ambiente naturale e antropico/urbano e a mitigare impatti negativi delle azioni del campo proprio della pianificazione.

Per le specifiche azioni contenute nella variante, sono ritenute necessarie le seguenti funzioni:

- ambientale (mitigazione, salvaguardia di specifici ambiti, microclima, permeabilità dei suoli, rumore),
- sociale (fruibilità, aggregazione);
- di promozione dell'attività fisica ed utilizzare le aree verdi come collegamenti alternativi per raggiungere i centri di interesse a piedi o in bicicletta

La presenza del verde urbano può contribuire a mitigare l'effetto serra; i parchi e i giardini cittadini fungendo da accumulatori di CO₂, forniscono un contributo fondamentale nel combattere i livelli crescenti di anidride carbonica atmosferica.

Il verde e le superfici permeabili concorrono a contrastare l'effetto "isola di calore" negli spazi urbani migliorano il microclima ed il comfort e possono contribuire ad abbattere i consumi energetici.

Il verde urbano produce benefici di indubbio ritorno per qualità della vita, la protezione della salute umana, e la vivibilità complessiva della città.

Gli spazi verdi urbani assolvono inoltre a migliorare l'equilibrio del ciclo dell'acqua, della vita della fauna ed il suo sostentamento.

L'elevata densità di insediamenti nelle aree produttive, dove gli spazi disponibili sono limitati, impone un'operatività finalizzata al recupero di aree in abbandono, marginali o "trascurate" che possano ospitare nuova vegetazione.

La rimozione di inquinanti atmosferici risulta fortemente legata allo sviluppo della superficie fogliare: risulta quindi importante che ad un elevato numero di individui corrisponda un'equilibrata espansione della ramificazione e degli apparati fogliari.

Pur nella consapevolezza dei limiti strategici della variante, l'analisi condotta nei diversi ambiti produttivi esistenti e di nuova istituzione/riqualificazione, ha permesso di individuare le seguenti linee di intervento:

- conservazione del sistema agricolo periurbano a margine del territorio urbanizzato quale presidio ambientale;
- la conformazione delle aree verdi pertinenziali ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati;
- l'istituzione di aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine;
- il potenziamento delle aree verdi in frangia ai corsi d'acqua.

Alcuni di questi interventi, unitamente alla conservazione del sistema di parchi e giardini di pertinenza a edifici a rilevanza ambientale e/o storico culturale, richiederanno la riscrittura dell'articolato normativo relativo all' Art. 108 - Aree a verde privato del vigente Regolamento urbanistico.

Altri interventi prescrittivi saranno assunti nei singoli ambiti oggetto di variante.

Il principio informatore è stato quello di far concorrere anche il privato nella tutela e salvaguardia del patrimonio verde urbano. Ciò, oltre a portare ad una migliore gestione della componente del verde pubblico (sia economica che qualitativa) permette di realizzare una rete del verde nelle sue varie articolazioni (giardini pubblici e privati, in funzione di parametri come l'ossigenazione dell'aria, l'assorbimento dell'inquinamento, la ricarica delle falde acquifere e il benessere psico-fisico delle persone.

Non di meno è il ruolo della risorsa "verde" per l'abbattimento dell'inquinamento specie nelle zone più critiche sono dove maggiore è la densità delle attività umane o dove più frequenti sono le condizioni meteorologiche sfavorevoli alla diluizione e dispersione di inquinanti.

Negli ambiti urbanizzati infatti ad un'elevata densità di abitazioni, attività industriali e trasporti veicolari sono associate frequenti condizioni di stabilità dell'aria che provocano il ristagno degli inquinanti negli strati bassi dell'atmosfera.

La variante dovrà valutare attentamente la possibilità, per gli operatori privati, di avvalersi dell'istituto della monetizzazione.

Pur essendo ormai una prassi integrativa alla regola generale della cessione di aree destinate a infrastrutture e dei servizi necessari (c.d. standards urbanistici), la "smaterializzazione degli standard" non deve portare ad uno svilimento della qualità di vita urbana e alla cancellazione della funzione degli standard urbanistici, intesi come indicatori minimi della qualità urbana, nella loro eccezione essenziale quantitativa e qualitativa in rapporto alla densità edilizia.

Pertanto tale istituto dovrà essere limitato alle dotazioni della sosta private e, anche per esse, solo in caso di impossibilità conclamata di condizioni fisiche e morfologiche dei siti.

Sarà pertanto necessario che la variante sviluppi nuove strategie per il sistema urbano, organizzando i flussi dei mezzi commerciali in modo compatibile con il sistema della viabilità nelle aree produttive e utilizzando forme di mobilità che scoraggino l'utilizzo dei mezzi privati.

Le nuove viabilità previste dall'amministrazione comunale ed in fase di realizzazione (bretella Via Piovola-svincolo Est FiPiLi e bretella svincolo Empoli Centro-Carraia) consentiranno di diminuire le pressioni e gli effetti negativi indotti dal traffico sulla città urbana, diminuire e razionalizzare i tempi di percorrenza della rete viaria locale e sviluppare nuove forme di mobilità alternativa

2.8. Sesto obiettivo della variante: contenimento del consumo delle risorse

Fermo restando la disciplina prevista per l'individuazione delle aree idonee all'utilizzo di impianti per le energie rinnovabili del PIT/PPR, questa tipologia di aree (produttive) meglio si adatta ad accogliere la c.d. "produzione verde" ossia realtà produttive, che intervengono sul proprio processo produttivo abbattendo o eliminando gli impatti ambientali anche attraverso l'uso di energie rinnovabili.

L'impegno del settore produttivo all'abbattimento dell'inquinamento e di un razionale uso delle risorse è ormai da considerarsi un atto obbligatorio, una forma di risarcimento e compensazione per anni di effetti negativi sull'ambiente, derivanti dallo sfruttamento eccessivo di materie prime, l'utilizzo di risorse energetiche non rinnovabili, l'emissione di sostanze inquinanti e la produzione di rifiuti.

La variante dovrà sostenere progetti finalizzati a garantire relazioni tra processi produttivi e produzione a basso impatto e a filiera corta fino alle le aree ecologicamente attrezzate, dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, dell'ambiente e della sicurezza.

Altra linea di sviluppo è quella di creare le condizioni per l'efficientamento energetico degli edifici industriali, in particolare per le piccole e medie imprese, anche con un intervento nell'apparato normativo del Regolamento urbanistico finalizzato ad individuare le "migliori pratiche adottabili" nella realizzazione di infrastrutture e di servizi centralizzati.

Per quanto attiene al contenimento delle risorse idriche ed energetiche è possibile al momento fornire una sola stima dei massimi di consumi che verranno prodotti dalla attuazione della variante urbanistica e, tale valutazione è possibile solo per gli ambiti di cui si prevede un ampliamento.

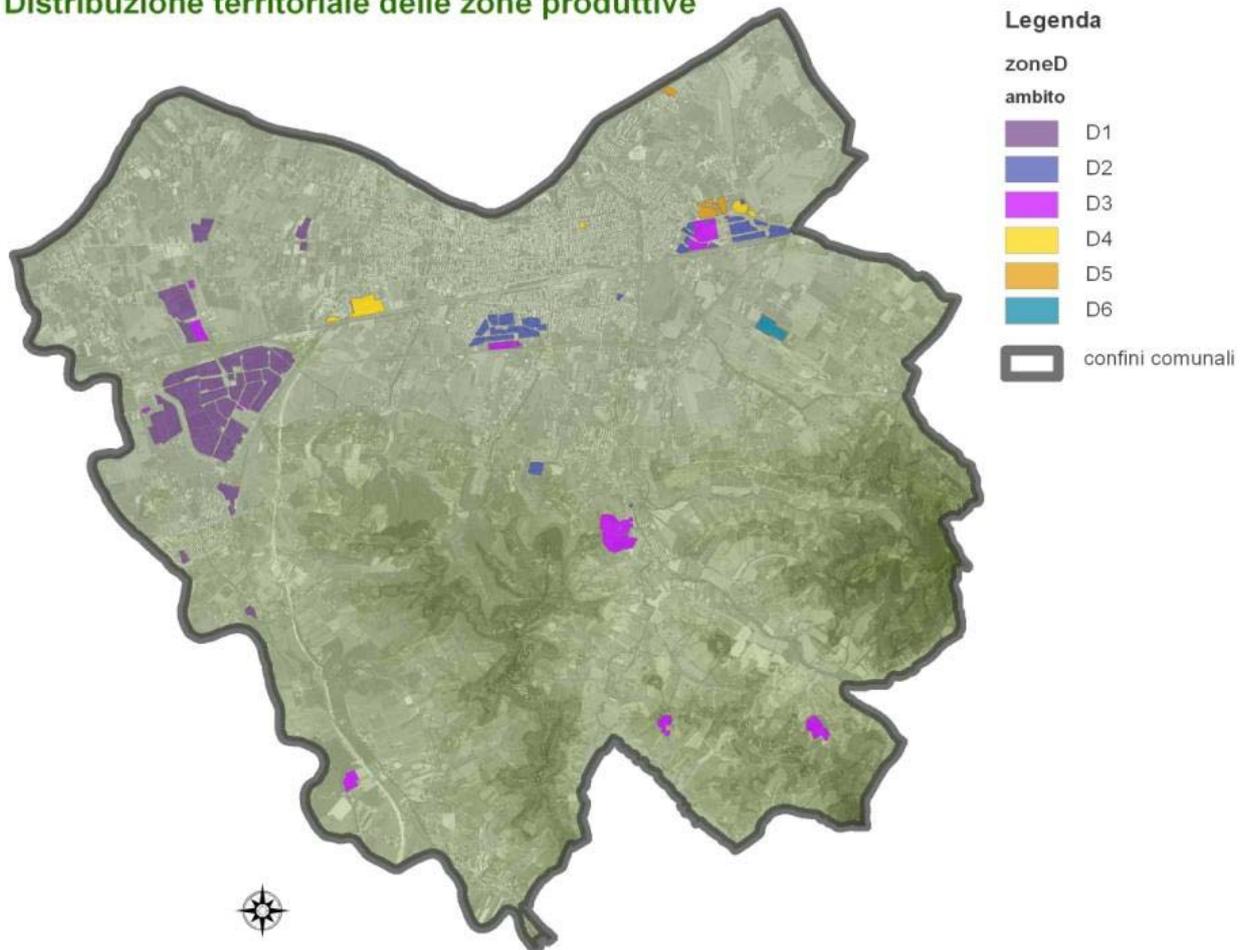
3. Quadro conoscitivo comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale (art.17 comma 3 lettera b)

3.1. L'ambito normativo del Regolamento urbanistico

Nell'ambito delle destinazioni urbanistiche a prevalente destinazione produttiva, il vigente Regolamento urbanistico del Comune di Empoli, suddivide il territorio comunale nei seguenti ambiti generali:

- Ambiti della produzione compatta;
- Ambiti della produzione promiscua;
- Ambiti della produzione specializzata;
- Ambiti del commercio;
- Ambito del parco tecnologico.

Distribuzione territoriale delle zone produttive



Le articolazioni come sopra definite corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al primo comma dell'art. 2 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444,

Le funzioni in esse insediabili sono state esplicitate per ciascuna sottozona tenendo conto della loro natura vocazionale o prevalente se già in atto, della localizzazione rispetto anche alla struttura del territorio (sistema della Produzione nel P.S.), del dimensionamento e della compatibilità con il contesto in cui esse erano inserite o inseribili.

Nel dettaglio il vigente Regolamento urbanistico descrive questi ambiti in:

D1 - Ambiti della produzione compatta

compatibili con le seguenti utilizzazioni:

- insediamenti industriali e artigianali
- attrezzature tecnologiche;
- commercio all'ingrosso e depositi;
- commercio al dettaglio limitatamente a concessionari auto e moto;
- uffici, solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa.

D2 - Ambiti della produzione promiscua

compatibili con le seguenti utilizzazioni, salvo quanto espressamente previsto nelle Schede Norma per le aree soggette a piano attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato:

- insediamenti industriali e artigianali;
- attrezzature tecnologiche;
- commercio all'ingrosso e depositi;
- commercio al dettaglio limitato a esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale previa verifica di compatibilità con altre funzioni previste sotto il profilo della tutela della sicurezza e di salute dei lavoratori e degli utenti;
- di servizio.

D3 - Ambiti della produzione specializzata

D3/RR - Zona per rottamazione e recupero

compatibili con le seguenti utilizzazioni:

- attività di rottamazione e recupero dei materiali ferrosi e non ferrosi;
- uffici, solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa.

D3/RC - Zona per il recupero di rifiuti solidi non pericolosi

compatibili con le seguenti utilizzazioni:

- attività per il trattamento di rifiuti solidi non pericolosi;
- uffici, solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa

D3/AE - Zona per attività estrattive

compatibili con le seguenti utilizzazioni:

- funzioni destinate e connesse esclusivamente ad attività estrattive

D3/AL - Zone per industria alimentare

compatibili con le seguenti utilizzazioni:

- attività industriali del settore alimentare;
- uffici, solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa.

D3/D - Zone di servizio alle attività produttive

compatibili con le seguenti utilizzazioni:

- Commercio al dettaglio limitatamente ad esercizi di vicinato e pubblici esercizi;
- Servizi di supporto alle attività produttive quali centri di calcolo, server ecc.;
- Servizi rivolti agli addetti quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici;
- Attività direzionali delle imprese;
- Erogazioni dirette di servizi quali uffici aperti al pubblico, uffici privati, centri di calcolo, istituti di credito;
- Strutture culturali limitate a centri di ricerca ed archivi;
- Esposizioni a cielo libero limitatamente agli ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo.
- Strutture ricettive alberghiere

Ambiti del commercio

D4 - Ambito della grande distribuzione

compatibili con le seguenti utilizzazioni:

- commerciale: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita;
- artigianale di servizio;
- direzionale purché inserita all'interno della grande struttura di vendita.

D5 - Ambito della media distribuzione

compatibili con le seguenti utilizzazioni:

- commerciale: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;

D6 - Ambito del parco tecnologico

compatibili con le seguenti utilizzazioni:

- Insediamenti industriali e artigianali ad elevata innovazione tecnologica;
- Commercio all'ingrosso e depositi
- Servizi di supporto alle attività produttive quali centri di calcolo, server ecc.;
- Servizi rivolti agli addetti quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici;

- Attività direzionali alle imprese;
- Erogazioni dirette di servizi quali uffici aperti al pubblico, uffici privati, centri di calcolo, istituti di credito;
- Strutture culturali limitate a centri di ricerca ed archivi;
- Attrezzature tecnologiche

Le trasformazioni edilizie ammesse in questi ambiti sono diversificate in base allo stato di attuazione delle zone e sottozone (completamento, sostituzione e recupero); quelle urbanistiche sono soggette obbligatoriamente a piano attuativo. Per specifici ambiti di trasformazione il Regolamento urbanistico comunale prevede delle Schede norma che ne disciplinano gli usi, parametri ed invarianti.

3.2. Monitoraggio sullo stato di attuazione delle aree produttive

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013 sono stati definitivamente approvati la variante di minima entità al Piano Strutturale e il secondo Regolamento Urbanistico.

Nel Piano Strutturale è contenuto il dimensionamento della funzione produttiva.

Sotto l'unica denominazione di "industriale" sono state contabilizzate nel dimensionamento le quantità residue e di previsione delle aree da destinare ad attività produttive - principalmente industria, artigianato e commercio all'ingrosso.

Nella destinazione "commerciale" vengono computate e dimensionate le quantità da destinarsi alle medie e grandi strutture di vendita; mentre, nella destinazione "direzionale", quelle relative alle funzioni del terziario.

Nel Piano strutturale e nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del 2° RU sono considerate solo le quantità che necessitano nuovo consumo di suolo; non sono considerati i cambi di destinazione d'uso se ed in quanto ammissibili nelle varie zone urbanistiche di appartenenza.

Il fabbisogno complessivo di nuova SUL stimata nel piano strutturale risulta di 150.064 mq

Alla suddetta quantità vanno aggiunte quelle relative ai lotti ancora liberi nelle aree di completamento (zone D1/C, D2/C e D1/S). Trattandosi di interventi diretti, generalmente di dimensione contenuta, in attuazione di zone consolidate già previste dal Regolamento urbanistico, queste non sono state conteggiate nel fabbisogno.

Le aree prese in considerazione nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del 2° RU sono pertanto:

- D1/A – zone di espansione in corso di attuazione;
- D1/E – zone di espansione da attuare;

Le aree relative agli ambiti del parco tecnologico D6/E, non sono state riconfermate in sede di 2° Regolamento urbanistico.

Le zone D1/A sono destinate agli insediamenti industriali ed artigianali in corso di attuazione a seguito di piani urbanistici attuativi anche solo adottati.

In queste zone sono di norma confermati gli indici, le destinazioni d'uso, le tipologie, le prescrizioni, gli impegni derivanti dai Piani Urbanistici Attuativi anche solo adottati.

Ad oggi il quadro conoscitivo di queste aree risulta:

Denominazione	Approvazione	Convenzione	Validità piano attuativo	Stato attuazione urbanizzazioni	Destinazioni ammesse
Piano di lottizzazione via di Val d'Elsa "IRPLAST NASTRI"	Del .C.C. n° 102 del 26/10/1999	Convenzione rep. N. 21.032 racc. N. 2.078 registrata a Empoli il 08.06.2000 al N. 1777 serie 1. Sottoscritta in data 31/05/2000	10 anni a decorrere dalla stipula della convenzione	Collaudo del 07.06.2005	a) Insediamenti per impianti artigianali, industriali od ad essi assimilati; b) magazzini e depositi delle attività indicate alla lett. a); c) commercio all'ingrosso.
Lottizzazione via 1° Maggio - TERRAFINO	Del..C.C. n° 128 del 02/10/2002	Convenzione rep. N. 535 racc. N. 416 registrata a Empoli il	10 anni a decorrere dalla stipula della	Collaudo del 03.07.2006	a) Insediamenti per impianti artigianali, industriali od ad essi assimilati;

Denominazione	Approvazione	Convenzione	Validità piano attuativo	Stato attuazione urbanizzazioni	Destinazioni ammesse
IMMOBILIARE SRL - MACII		23.12.2002 al N. 4051 serie 1. Sottoscritta in data 04/12/2002	convenzione		b) magazzini e depositi delle attività indicate alla lett. a; c) commercio all'ingrosso.
Lottizzazione via 1° Maggio Nuovo CONSORZIO EMPOLESE	Del. C.C. n° 93 del 07/10/1999	Convenzione rep. N. 36357 racc. N. 2404 registrata a Empoli il 17.11.2000 al N. 3431 serie 1. Sottoscritta in data 10/11/2000	10 anni a decorrere dalla stipula della convenzione	Collaudo del 31/05/2010 Cessione del 28/10/2010	a) Insediamenti per impianti artigianali, industriali od ad essi assimilati; b) magazzini e depositi delle attività indicate alla lett. a; c) commercio all'ingrosso.
Lottizzazione via G. di Vittorio Nuovo CONSORZIO EMPOLESE	Del C.C. n° 94 del 07/10/1999	Convenzione rep. N. 36356 racc. N. 2403 registrata a Empoli il 17/11/2000 al N. 3430 serie 1. Sottoscritta in data 10/11/2000	10 anni a decorrere dalla stipula della convenzione	Collaudo del 09/05/2008 Cessione del 03/10/2008	a) Insediamenti per impianti artigianali, industriali od ad essi assimilati; b) magazzini e depositi delle attività indicate alla lett. a; c) commercio all'ingrosso.
Lottizzazione Prolungamento di via G. di Vittorio - CONSORZIO URBANIZZAZIONE E TERRAFINO	Del. C.C. n° 127 del 02.10.2002	Convenzione rep. N. 198.337. Sottoscritta in data 29.12.2003	10 anni a decorrere dalla stipula della convenzione	Collaudo del 16.11.2010	a) Insediamenti per impianti artigianali, industriali od ad essi assimilati; b) magazzini e depositi delle attività indicate alla lett. a; c) commercio all'ingrosso.
Lottizzazione via 1° Maggio - via del Castelluccio "Palagini"	Del. C.C n°44 del 26/04/2005	Convenzione rep. N. 206.705. Sottoscritta in data 08.02.2006	10 anni a decorrere dalla stipula della convenzione	Collaudo del 21.03.2011	a) Insediamenti per impianti artigianali, industriali od ad essi assimilati; b) magazzini e depositi delle attività indicate alla lett. a; c) commercio all'ingrosso.
Piano di recupero "Conglobit"	Del. C.C n°96 del 23/10/2006	Convenzione Sottoscritta in data 026/01/2007	10 anni a decorrere dalla stipula della convenzione	Non ultimate nel tempo concesso di tre anni dalla stipula della convenzione	a) Insediamenti industriali e artigianali; b) attrezzature tecnologiche; c) commercio all'ingrosso; d) concessionari auto e moto; e) uffici solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa.

STATO DI ATTUAZIONE ZONE D1/A

Denominazione	Superficie lotti da attuare
IRPLAST	0
Lottizzazione via 1° Maggio - TERRAFINO IMMOBILIARE SRL - MACII	Ad oggi ha ancora una potenzialità di circa 24.000 mq di sup. fondiaria e risulta inutilizzata per circa il 40,7 %.
Lottizzazione via 1° Maggio Nuovo CONSORZIO EMPOLESE	Ad oggi ha ancora una potenzialità di circa 20.000 mq di sup. fondiaria e risulta non utilizzata per circa il 65%.
Lottizzazione via G. di Vittorio Nuovo CONSORZIO EMPOLESE	Ad oggi ha una potenzialità residua di 7.000 mq di sup fondiaria e risulta non utilizzata per circa il 26 %.
Lottizzazione Prolungamento di via G. di Vittorio - CONSORZIO URBANIZZAZIONE TERRAFINO	Ad oggi ha ancora una potenzialità di 25.500 mq di sup. fondiaria, con un residuo del 25,6 % della potenzialità iniziale
Lottizzazione via 1° Maggio - via del Castelluccio "Palagini"	Ad oggi non sussiste potenzialità residua
Conglobit	Ad oggi l'area corrispondente ad un unico lotto di mq 21560.76 mq per una potenzialità edificatoria di 10780.38 (50%) e stata edificata solo per una superficie coperta pari a 2900 mq.

Le zone D1/E sono quelle in cui in cui è prevista la nuova urbanizzazione e la nuova edificazione in cui il Regolamento urbanistico si attua esclusivamente sulla base di Piani Urbanistici Attuativi, riferiti all'intero comparto come individuato nelle relative Schede norma.

Trattandosi di previsioni ancora da attuare risulta di particolare interesse, per l'ambito della variante, le destinazioni d'uso ammesse.

Denominazione	Stato PUA	Destinazioni ammesse
PUA 3.9	Da adottare	- Esposizioni a cielo libero; - uffici e servizi solo se connessi direttamente all'attività di esposizione a cielo libero ed inscindibili dalla stessa.
PUA 12.3	Approvato Del. C.C. n. 31 del 09/05/2017 Da convenzionare	- Insediamenti industriali e artigianali; - attrezzature tecnologiche; - commercio all'ingrosso; - concessionari auto e moto; - uffici solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa. Entro il 5% della superficie territoriale: - servizi di supporto alle attività produttive quali centri di calcolo, server ecc...; - pubblici esercizi; - servizi per gli addetti quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici; - attività direzionali delle imprese; - erogazioni dirette di servizi quali uffici aperti al pubblico, uffici privati.
PUA 12.5	Da adottare	- Insediamenti industriali e artigianali; - attrezzature tecnologiche; - commercio all'ingrosso; - concessionari auto e moto; - uffici solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa.
PUA 12.7	Approvato Del. G.C. n. 173 del 30/12/2013 Da convenzionare	- Insediamenti industriali e artigianali; - attrezzature tecnologiche; - commercio all'ingrosso; - concessionari auto e moto; - uffici solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa. Entro il 5% della superficie fondiaria: - servizi di supporto alle attività produttive quali centri di calcolo, server ecc...; - pubblici esercizi; - servizi per gli addetti quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici; - attività direzionali delle imprese; - erogazioni dirette di servizi quali uffici aperti al pubblico, uffici privati.

La quota massima di dimensionamento (pertanto riferibile alle sole zone di trasformazione di nuovo impianto in corso di attuazione o da attuare) è ripartita per ogni UTOE nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale.

Con riferimento alle aree di studio oggetto di variante, si richiamano le tabelle di dimensionamento contenute nel Quadro Previsionale Strategico Quinquennale:

UTOE	Zona	SUL (mq)
3	D1/E	0
	D1/A	0
	MEDIA DISTRIBUZIONE	0
	GRANDE DISTRIBUZIONE	0
4	D1/E	0
	D1/A	0
	MEDIA DISTRIBUZIONE	0
	GRANDE DISTRIBUZIONE	0
12	D1/E	54.093
	D1/A	96.600
	MEDIA DISTRIBUZIONE	1.000
	GRANDE DISTRIBUZIONE	0
13	D1/E	0
	D1/A	0
	MEDIA DISTRIBUZIONE	0
	GRANDE DISTRIBUZIONE	0
14	D1/E	0
	D1/A	0
	MEDIA DISTRIBUZIONE	0
	GRANDE DISTRIBUZIONE	0

Il commercio è stato oggetto di una progressiva liberalizzazione, dapprima limitata agli esercizi di vicinato e più recentemente, estesa anche alle medie strutture di vendita.

Alla luce delle richiamate liberalizzazioni del settore appare superata la verifica e il contingentamento delle quantità destinate al commercio relativamente agli esercizi di vicinato e alla media distribuzione.

Con la liberalizzazione le limitazioni quantitative per i negozi di vicinato e le medie strutture di vendita si pongono però nuovi quesiti per la pianificazione urbanistica legati alla compatibilità e sostenibilità di queste attività con i vari ambiti urbanistici e con le dotazioni di parcheggio.

Relativamente alle medie strutture di vendita è opportuno fornire un quadro aggiornato di quelle presenti sul territorio comunale distinte per categorie commerciali e per UTOE:

Categoria	N° esercizi	superficie di vendita SV mq
Alimentari	5	4.105,00
Abbigliamento	6	5.017,00
Elettrodomestici	1	340,00
Mobili	2	1.400,00
Auto	5	3.058,00
Altre categorie	5	5.084,81
Totale	24	19.004,81

Medie distribuzioni presenti al 2016 distinte categoria. (Elaborazione su dati ufficio commercio)

UTOE	N° esercizi	superficie di vendita SV mq
1	6 +	3.942,81
	2 nel centro storico	1.930,00
3	2	1.443,00
4	11	10.038,00
5	2	1.186,00
12	1	465,00
Totale	24	19.004,81

Medie distribuzioni presenti al 2016 distinte UTOE. (Elaborazione su dati ufficio commercio)

Da una verifica sulla tendenza del mercato, confrontando i dati attuali con quelli del 2010 (data di monitoraggio del primo Regolamento urbanistico), si registra una diminuzione delle medie strutture di vendita nel territorio comunale, passando da un numero iniziale di esercizi pari a 38 ad un numero attuale di 24, la cui causa principale è da ricercarsi nella crisi economica di questi ultimi anni.

Il dato comunque rileva anche il mutamento dell'ambito normativo regionale (Legge Regionale Toscana n. 52/2012) che ha innalzato la superficie dell'esercizio di vicinato fino a 300 mq, tutte le precedenti medie strutture (di superficie di vendita compresa fra 250 mq e 300 mq), per effetto della legge sono diventate esercizio di vicinato.

Dal 2010 ad oggi nel Comune di Empoli si è verificata l'apertura di due nuove medie strutture di vendita di superficie complessiva di mq 743,81, entrambe nell'UTOE 1.

Accanto agli ambiti del commercio, dove la zona urbanistica è da considerarsi come monofunzionale, il vigente Regolamento urbanistico ammette già una commistione fra sottozone del produttivo. Negli ambiti della produzione promiscua sono infatti insediabili attività artigianali e attività commerciali.

In alcuni casi però la "migrazione" verso il commercio di zone, originariamente previste come prevalentemente artigianali, ha provocato conflittualità ancora oggi non risolte.

Negli ambiti urbani consolidati l'esiguità degli spazi non costruiti, la rete viaria, la mancanza di una gerarchia nella localizzazione delle funzioni e la scarsa qualificazione dell'ambiente costruito, incide negativamente sulla piena fruibilità di queste aree.

Azioni tese al miglioramento della sostenibilità urbana sono già state avviate dall'amministrazione comunale; ne sono un esempio l'intervento sulla S.S.n. 67 Toscoromagnola nei pressi di Pontorme (definita dal Piano strutturale quale "strada mercato") e la prossima realizzazione della viabilità di margine dell'area produttiva e commerciale di Carraia (la c.d. "parallela alla FiPiLi").

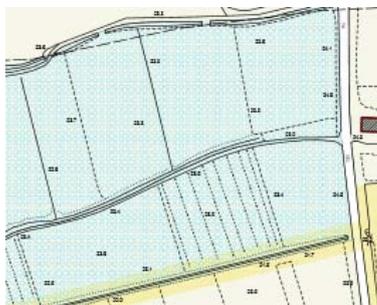
Resta ancora da intraprendere azioni volte a migliorare la qualità dell'ambiente costruito ottenibile anche ampliando l'offerta delle funzioni insediabili.

3.3. Le aspettative della variante – Le richieste avanzate

Nell'ottica di garantire un quadro conoscitivo il più completo possibile è necessario rendicontare delle richieste che sono pervenute all'amministrazione da parte soprattutto di operatori del mondo imprenditoriale.

Le richieste sono state catalogate dall'ufficio e qui schematicamente riassunte.

- 1) **V. 5/2014** - Richiesta presentata dal Sig. Luciano Desideri ed altri in data **12.04.2014** prot. **17633**.
Loc. via di Castelluccio.



OGGETTO:

Modifica della destinazione urbanistica di un'area agricola E1 destinata a riserve fluviali e contenimento del rischio idraulico con la destinazione industriale D e ripermimetrazione della cassa di espansione.

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA:

Nuova previsione di insediamento industriale .

In merito alla richiesta **V. 5/2014** presentata dal Sig. Luciano Desideri ed altri in data **12.04.2014** prot. **17633**, rilevato contrasto con l'art. 4 comma 8 della L.R. n. 65/2014, quest'Ufficio evidenzia l'inopportunità di procedere ad una variante agli strumenti urbanistici, la cui fattibilità sarebbe comunque subordinata all'acquisizione del N.O. da parte delle Autorità competenti in materia idraulica.

- 2) **V. 9/2014** - Richiesta presentata dal Sig. Violanti Adolfo in data **18.09.2014** prot. **43923**.
Loc. via Livornese.



OGGETTO:

Modifica della destinazione urbanistica di un'area di proprietà posta in adiacenza di un'area sempre di proprietà con destinazione industriale D1/A, da agricola periurbana E3 in industriale D1/C .

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA:

Realizzare l'ampliamento del fabbricato industriale esistente posto nell'area di proprietà con destinazione D1/A.

- 3) **V. 4/2015** - Richiesta presentata dal Sig. Sergio Pregliasco in data **21.05.2015** prot. **28352**.
Loc. via del Castelluccio.



OGGETTO:

Trasformazione di aree poste tra le proprietà Conglobit e Zignago identificate quali "aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide" ed "aree a verde primario pubblico" e "viabilità" in area produttiva D1/C;
-trasferimento dell'area a standard in altra zona;
-trasformazione di un'area in frangia ai corsi d'acqua e zone umide" in area produttiva D1/C.

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA:

Poter ampliare le aree di stoccaggio dell'azienda Zignago Vetro Spa.

- 4) V. 5/2015 - Richiesta presentata da Gruppo SESA – CABEL HOLDING in data 30/09/2015 prot. 55434.



OGGETTO: ampliamento del polo tecnologico di via Piovola con modifica di cambio di destinazione di aree agricole in zone D6/C.

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA:

Consentire lo sviluppo delle aziende, investimenti futuri, occupazione.

- 5) V. 6/2015 - Richiesta presentata da NOL.CAR SRL in data 20/10/2015 prot. 59735.



OGGETTO: Modifica della destinazione d'uso di aree agricole intercluse tra la ferrovia e la superstrada, in zone D per depositi a cielo aperto ed uffici e servizi connessi all'attività.

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA:

Creare un deposito a cielo aperto per l'esposizione degli autoveicoli commercializzati dall'azienda.

- 6) V. 7/2015 - Richiesta presentata da Torregrossa Francesco Paolo in data 31/12/2015 prot. 77008.



OGGETTO:

Inserimento di alloggio per la residenza del custode per le zone D2 - loc. Carraia.

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA:

Consentire l'utilizzo abitativo anche nelle Zone D2, limitatamente alla realizzazione di alloggi per il personale addetto alla sorveglianza.

- 7) V. 1/2016 - Richiesta presentata da Soc. PAFIN – Carmignani Alviero in data 12/01/2016 prot. 1716.



OGGETTO:

Mutamento di classificazione dell'area oggetto dell'istanza da D1 a D2.

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA:

Inserimento nell'area di una destinazione d'uso contestualmente ed urbanisticamente più idonea rispetto a quella attualmente prevista dal vigente strumento urbanistico, vista la cessazione dell'attività artigianale.

- 8) V. 3/2016 - Richiesta presentata da Soc. Sammontana Spa in data 24/03/2016 prot. 18365.



OGGETTO:

Recepimento dell'art. 140 comma 4 della L.R. 65/2014 sulla possibilità di deroga alle distanze previste dal DM 1444/68 per l'ampliamento degli edifici e stabilimenti produttivi esistenti.

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA:

Necessità di deroga alle distanze tra fabbricati per esigenze impiantistiche legate al ciclo produttivo

RICHIESTE DI PARERI

- 1) Richiesta presentata dal Sig. Parri Adriano in data 22/05/2014 prot. 23689.
Loc. Carraia – via Pirandello 48.



OGGETTO:

Richiesta di parere per strutture gonfiabili rientranti nella lista delle medie attrazioni spettacolari allestite all'aperto o al chiuso in un fabbricato sito in zona produttiva mista D2/C.

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA:

Avviare una nuova attività ludica nel fabbricato artigianale di proprietà.

L'attività non rientra tra le destinazioni ammesse nella zona D2 produttiva mista ai sensi della strumentazione urbanistica vigente.

- 2) Richiesta presentata dal Sig. Andrea Marradi in data 10/11/2014 per e-mail.
Loc. Carraia – via G.B. Vico n. 30.



OGGETTO:

Richiesta di parere per la realizzazione di alloggio per custode all'interno di fabbricato artigianale nelle zone D2.

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA:

Consentire l'utilizzo abitativo anche nelle Zone D2, limitatamente alla realizzazione di alloggi per il personale addetto alla sorveglianza.

- 3) - Richiesta presentata da GAG Sas Bertini Fabrizio in data 29/07/2015 prot. n. 45691.



OGGETTO:

Richiesta di parere per attività di stoccaggio e lavorazione di rifiuti pericolosi in via Castelluccio a Terrafino.

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA:

Avviare una nuova attività di stoccaggio e lavorazione di rifiuti pericolosi.

- 4)- Richiesta presentata da TIGHI MOTORS Srl - Bellanti Furio in data 15/09/2015 prot. n. 51941.



OGGETTO:

Richiesta di parere per la realizzazione di una media struttura di vendita in zona "D2/C Ambiti della produzione promissua. Zone di completamento".

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA:

Realizzare una media struttura di vendita al commercio non alimentare relativamente a nuovo ampliamento di fabbricato esistente in zona D2/C.

- 5)- Richiesta presentata da Francesco Pizzi in data 26/11/2015 via e-mail.



OGGETTO: Richiesta di parere per la realizzazione di una piattaforma di gestione dei rifiuti da realizzarsi nella Zona Industriale di Terrafino, unitamente ad un impianto di produzione di conglomerati bituminosi in zona D1/E.

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA:

Realizzazione di una piattaforma di gestione dei rifiuti per lo stoccaggio, cernita e riconfezionamento dei rifiuti urbani e speciali (pericolosi e non pericolosi) unitamente alla produzione di conglomerati bituminosi negli ambiti della produzione compatta D1.

3.4. Le aspettative della variante – Le indagini promosse dal Comune

Accanto alle richieste formali avanzate per alcune situazioni specifiche, si ricorda che nel settembre 2010 l'amministrazione comunale ha promosso un'importante iniziativa al fine di comprendere come il tessuto imprenditoriale economico empolesse ha affrontato la contingente situazione di crisi economica e nel contempo

raccogliere proposte e suggerimenti, utili alla costruzione del secondo Regolamento Urbanistico e al disegno della città futura.

Lo studio è stato realizzato elaborando i dati provenienti da questionari che l'amministrazione ha inviato a vari operatori economici. L'elaborazione delle risposte ottenute pur nella logica di trattare un campione rappresentativo solo di una parte della realtà imprenditoriale, ha permesso, all'amministrazione di formulare alcune considerazioni a carattere generale.

Da questo appare uno scenario formato da piccole e medie imprese artigianali con attività legate al settore edile, manifatturiero, tessile, alimentare e meccanico.

Tra le richieste che attendono una risposta dalla pianificazione strategica ed urbanistica emergeva la necessità di:

- una maggiore semplificazione e flessibilità della normativa edilizia ed urbanistica;
- incrementare la disponibilità di aree a destinazione industriale/artigianale;
- incrementare gli spazi liberi da costruzioni, al fine di soddisfare particolari esigenze legate al tipo di attività svolta (es. deposito di materiali a cielo aperto, movimentazione di terra o di macchinari industriali), oppure finalizzati a garantire una maggiore facilità di manovra nelle operazioni di carico e scarico;
- ampliare le destinazioni urbanistiche attualmente ammesse nell'area in cui è collocata la propria azienda, verso destinazioni di tipo direzionale e commerciale;
- provvedere al potenziamento della rete fognaria specie del sistema di smaltimento e depurazione degli scarichi industriali, indicata in alcune zone come deficitaria;
- aumentare le dotazioni di parcheggi pubblici e delle aree di sosta per mezzi pesanti;
- implementare e rendere maggiormente efficienti le infrastrutture a banda larga (es. connessioni internet)
- prevedere spazi per manifestazioni fieristiche ed espositive, centri di ricerca, scuole tecniche e di specializzazione inerenti il settore della moda e del design, delle telecomunicazioni e della chimica.

Gli imprenditori, ubicati in località industriali come la zona del Terrafino, chiedevano inoltre di dotare l'area di specifici servizi, funzionali all'attività svolta e rispondenti a necessità quotidiane ad essa legate o collaterali, quali:

- ufficio postale;
- asili nido;
- sportelli bancari;
- mense aziendali e punti ristoro
- strutture ricettive
- strutture per l'intrattenimento

La risposta ad alcune di queste istanze saranno tradotte in azioni da intraprendere nell'ambito della variante urbanistica.

3.5. Le aspettative della variante – Le osservazioni al 2° Regolamento urbanistico

Nell'ambito della procedura di approvazione del 2° Regolamento urbanistico, sono state valutate 290 osservazioni (successivamente scomposte in 591 punti - osservazione). Tra queste 40 risultano ascrivibili, in modo diretto che indiretto di rinvio, agli ambiti delle zone produttive.

Le sintesi delle osservazioni e le relative controdeduzioni, di cui al seguente elenco, sono consultabili nell'allegato fuori testo.

OSSERVAZIONE	PUNTO	PARERE C.C.	OSSERVAZIONE	PUNTO	PARERE C.C.
013/2013	2	Accolta	159/2013	1	Accolta
013/2013	1	Accolta	167/2013	1	Accolta
016/2013	1	Non accolta	175/2013	1	Accolta
035/2013	1	Non accolta	186/2013	1	Accolta
043/2013	1	Non accolta	202/2013	3	Non accolta
051/2013	1	Non accolta	202/2013	2	Accolta
052/2013	1	Non accolta	202/2013	1	Non accolta

OSSERVAZIONE	PUNTO	PARERE C.C.	OSSERVAZIONE	PUNTO	PARERE C.C.
068/2013	48	Non accolta	208/2013	13	Accolta
093/2013	1	Non accolta	208/2013	12	Non accolta
094/2013	8	Parzialmente accolta	224/2013	1	Non accolta
107/2013	1	Non accolta	257/2013	1	Non accolta
119/2013	1	Non accolta	266/2013	1	Accolta
123/2013	1	Non accolta	268/2013	2	Accolta
268/2013	1	Non accolta	279/2013	1	Parzialmente accolta
271/2013	1	Accolta	280/2013	1	Non accolta
275/2013	1	Non accolta	282/2013	1	Parzialmente accolta

Le osservazioni hanno trovato nell'approvazione del 2° Regolamento urbanistico la loro naturale definizione ma, mentre per quelle accolte si può ritenere che le richieste o criticità siano state risolte senza ulteriore necessità d'intervento, per quelle respinte o parzialmente accolte è necessaria un'ulteriore valutazione. Per alcune di esse, nell'ambito della controdeduzione, sussiste infatti uno specifico rinvio ad una variante urbanistica che ne rivaluti la loro ammissibilità.

Nello specifico sono analizzate le seguenti osservazioni:

Osservazione	Punto	Parere c.c.	Sintesi richiesta	Azioni potenziali della variante
016/2013	1	Non accolta	Richiesta di includere l'insediamento produttivo esistente, attualmente collocato in zona agricola, in un ambito produttivo e commerciale	L'osservazione riguarda un insediamento produttivo che fa parte dell'area di studio di Via Lucchese. Il Piano strutturale include il complesso produttivo nel territorio da disciplinare mediante il Regolamento urbanistico (territorio urbanizzato). Il Regolamento urbanistico classifica la zona come aree con esclusiva o prevalente funzione agricola Nell'ambito della variante sarà possibile una sua rivalutazione.
035/2013	1	Non accolta	Richiesta di estensione delle funzioni con specifica introduzione della destinazione di servizio	L'osservazione riguarda l'ambito generale normativo. Alcune delle destinazioni richieste sono considerate nella proposta di variante
043/2013	1	Non accolta	Richiesta di rivalutazione del PUA 12.6 (Polo tecnologico)	L'osservazione riguarda un Pua, previsto dal 1° RUC e che non è stato riconfermato dal Nuovo Regolamento urbanistico. Ad oggi classifica la zona come Verde complementare La zona è stata inclusa fra le aree di studio della variante
051/2013	1	Non accolta	Richiesta di rivalutazione del PUA 12.6 (Polo tecnologico)	L'osservazione riguarda un Pua, previsto dal 1° RUC e che non è stato riconfermato dal Nuovo Regolamento urbanistico. Ad oggi classifica la zona come Verde complementare La zona è stata inclusa fra le aree di studio della variante
052/2013	1	Non accolta	Richiesta di rivalutazione del PUA 12.6 (Polo tecnologico)	L'osservazione riguarda un Pua, previsto dal 1° RUC e che non è stato riconfermato dal Nuovo Regolamento urbanistico. Ad oggi classifica la zona come Verde complementare La zona è stata inclusa fra le aree di studio della variante
068/2013	48	Non accolta	Richiesta di eliminazione di alcune delle funzioni attivabili nelle zone D6/C.	L'osservazione riguarda l'area di studio di Via Piovola. Non è condivisibile quanto richiesto in quanto collide con le scelte pianificatorie del Comune.
093/2013	1	Non accolta	Richiesta di cambio di destinazione urbanistica di un insediamento produttivo esistente, attualmente posto in area agricola periurbana, in un ambito	L'osservazione riguarda un insediamento produttivo che non fa parte delle aree di studio della variante in quanto già oggetto di valutazione nei programmi di Rigenerazione urbana promossi

Osservazione	Punto	Parere c.c.	Sintesi richiesta	Azioni potenziali della variante
			produttivo promiscuo	dal Comune. Il Piano strutturale include il complesso produttivo nel territorio aperto. Il Regolamento urbanistico classifica la zona come aree agricole periurbane.
094/2013	8	Parzialmente accolta	Richiesta di integrazione delle Norme di Regolamento urbanistico con i disposti previsti all'art. 23 del dprg 2/R/2007	Richiesta sostanzialmente già soddisfatta all'interno del 2° Ruc. Nell'ambito della variante sarà necessario verificare la coerenza delle azioni previste con quanto previsto dal Regolamento regionale.
107/2013	1	Non accolta	Richiesta di modifica dell'articolato normativo per rendere ammissibile, in zona industriale, il frazionamento di unità abitative esistenti	L'art. 25 del Ruc, pur consentendo il mantenimento di destinazioni non compatibili con le aree industriale, non consente il loro incremento in qualsiasi forma. Pur mantenendo il medesimo assetto prescrittivo, la variante dovrà valutare queste condizioni di conflittualità.
119/2013	1	Non accolta	Richiesta di cambio di destinazione urbanistica di un insediamento produttivo esistente, attualmente posto in area agricola periurbana, in un ambito produttivo promiscuo	L'osservazione riguarda un insediamento produttivo che non fa parte delle aree di studio della variante in quanto già oggetto di valutazione nei programmi di Rigenerazione urbana promossi dal Comune. Il Piano strutturale include il complesso produttivo nel territorio aperto. Il Regolamento urbanistico classifica la zona come aree agricole periurbane.
123/2013	1	Non accolta	Richiesta di deperimetrazione di un fabbricato industriale posto in area agricola con una salvaguardia idrica (previsione di cassa di espansione del Fiume Elsa)	Già il secondo Ruc aveva verificato che la cassa di espansione era di tipo strutturale prevista dal PAI e pertanto l'ambito del Ruc non poteva che essere ricognitivo di una previsione sovraordinata. In conseguenza all'approvazione della modifica generale delle aree di tipo A e di tipo B previste dal PAI operata dall'Autorità di Bacino del fiume Arno (decreto Segretario Generale n. 67 del 30.11.2015) l'area è stata deperimetrata
202/2013	1	Non accolta	Richiesta di cambio della funzione D1/C verso la D2/C per un insediamento produttivo esistente.	L'osservazione riguarda un'area ricompresa fra quelle di studio del Terrafino, Parte Sud. La richiesta necessita di una sua rivalutazione
202/2013	3	Non accolta	Richiesta di estensione delle funzioni in ambito D2/C con specifica introduzione della destinazione attrezzature a scala comunale e di quartiere	L'osservazione riguarda l'ambito generale normativo. Alcune delle destinazioni richieste sono considerate nella proposta di variante, pur con differenziazioni sostanziali
208/2013	12	Non accolta	Richiesta di estensione delle funzioni in ambito D1 con specifica introduzione della destinazione direzionale e di servizio	L'osservazione riguarda l'ambito generale normativo. Alcune delle destinazioni richieste sono considerate nella proposta di variante, pur con differenziazioni sostanziali
224/2013	1	Non accolta	Richiesta di ampliamento dell'area destinata a Polo tecnologico.	L'osservazione riguarda l'area di studio di Via Piovola. Una specifica richiesta è stata riproposta all'amministrazione comunale che la valuterà nell'ambito della variante.
257/2013	1	Non accolta	Richiesta di ampliamento dell'area D3/RC per recupero di rifiuti solidi non pericolosi (carta da macero)	L'area fa parte del sistema della produzione dispersa. Considerato lo specifico ambito paesaggistico in cui l'area ricade, si ritiene opportuno confermare quanto già espresso in sede di controdeduzione del 2° Ruc.
268/2013	1	Non accolta	Richiesta di ampliamento dell'area produttiva	L'osservazione riguarda un'area ricompresa fra quelle di studio ed identificata come area di San Giusto. Considerato lo specifico ambito paesaggistico in cui l'area ricade, si ritiene opportuno confermare quanto già espresso in sede di controdeduzione del 2° Ruc.

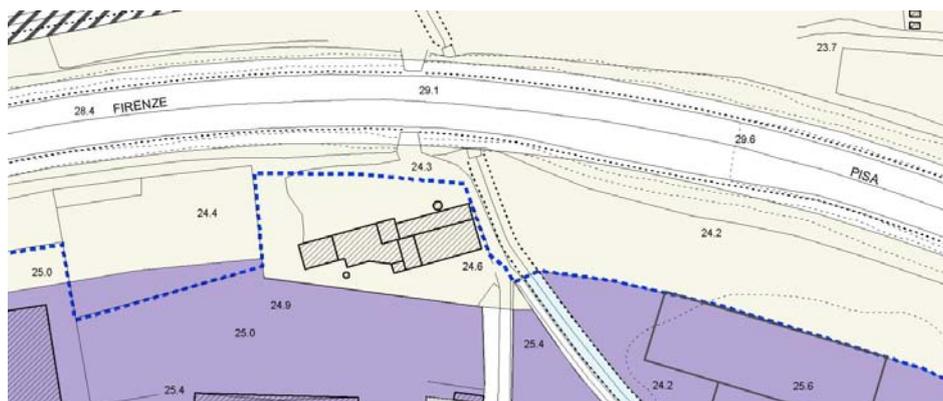
Osservazione	Punto	Parere c.c.	Sintesi richiesta	Azioni potenziali della variante
				Sarà comunque possibile rivalutare una ri-funzionalizzazione all'interno della variante.
275/2013	1	Non accolta	Richiesta di modifica del tracciato denominato "parallela alla FIPiLi" in quanto prevista in prossimità di una attività con rischi specifici.	Ad oggi non è stato ancora redatta la progettazione definitiva del lotto funzionale di questo tratto della strada. Resta pertanto confermato quanto già espresso in sede di controdeduzione del 2° Ruc.
279/2013	1	Parzialmente accolta	Richiesta di ammettere alloggi per i custodi negli insediamenti produttivi.	In ambito del 2° Ruc la possibilità di realizzare alloggi per i custodi sono già state previste per le diverse zone urbanistiche. La ri-funzionalizzazione prevista dalla variante necessiterà di un'ulteriore intervento su questa fattispecie.
280/2013	1	Non accolta	Richiesta di modifica della zona urbanistica di appartenenza di un fabbricato esistente a destinazione residenziale, ma ricadente in zona D1/C	L'art. 25 del Ruc, consente il mantenimento di destinazioni non compatibili con le aree industriali. Pur mantenendo il medesimo assetto prescrittivo, la variante dovrà valutare queste condizioni di conflittualità.
282/2013	1	Parzialmente accolta	Richiesta di ampliamento del fabbricato produttivo	Anche se parzialmente accolta, si ritiene che quanto richiesto sia stato assorbito nella controdeduzione, senza necessità di ulteriori interventi nell'ambito della variante.

Gli interessi pubblici e privati e le fattibilità dovranno essere verificati nell'ambito della variante urbanistica in formazione.

3.6. Le aspettative della variante – la ricerca della soluzione a problematiche note

Nonostante la localizzazione delle aree industriali nel territorio comunale sia stato organizzato e gerarchizzato dai vari piani regolatori e regolamenti urbanistici, alcuni problematiche specifiche della pianificazione urbanistica rimangono ancora irrisolte.

Per alcuni ambiti risulta carente infatti la definizione dei margini delle zone di transizione (in particolare tra le aree urbanizzate e quelle del territorio aperto), nelle quali si nota spesso l'impegno di queste aree residuali per realizzarne una "naturale estensione" delle attività produttive (depositi a cielo aperto, zone di sosta, ecc).





Esempio di scarsa definizione dei margini e delle zone di transizione

Altra problematica nota è la “convivenza” di attività di servizio alla persona accanto a destinazioni d'uso tipicamente artigianali industriali.



Un centro benessere e una scuola di danza nella Zona di Carraia

3.7. Le aspettative della variante – Le richieste e i contributi conseguenti al primo avvio del procedimento

Con deliberazione Giunta Comunale n. 104 del 06/07/2016 è stato dato avvio alla “Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 222 della LRT 65/2014. Avvio del procedimento ai sensi dell’art. 17 della LRT 65/2014 e avvio del procedimento di VAS ai sensi dell’art. 7 della LRT 10/2010”

Da quella data sono stati raccolte le seguenti istanze.

ELENCO VA	RICHIEDENTE	LOCALITA'	PROT.	DATA
005/2016	GRUPPO SESA - CABEL HOLDING - ING CASINI TECNICO	VIA PIOVOLA	42652	07/07/2016
006/2016	ditta ZIGNAGO VETRO S.P.A. di PREGLIASCO SERGIO	TERRAFINO	44387	13/07/2016
007/2016	Ing. Emilio Cioni per Coppolaro Immobiliare SPA	TERRAFINO	44654	14/07/2016
008/2016	Ing. Mazzantini per sigg. Checcucci	SANTA MARIA	44664	14/07/2016
009/2016	arch. Antonio Matteo Cinquini per #EMPOLIFAIMPRESA	VARIE		14/07/2016
010/2016	LAPI GELATINE SPA	VIA LUCCHESI	46878	25/07/2016
011/2016	PUCETTI DANIELA	VIA PIOVOLA	48565	02/08/2016
012/2016	Vibrocemento ILCA srl	TERRAFINO	49197	04/08/2016
013/2016	Lastrucci Licia per residenti di via delle Murina	CENTRO STORICO	50945	13/08/2016
014/2016	geom FONTANELLI per SOC MOLINO Ponte a Elsa srl	PONTE A ELSA	54266	06/09/2016
015/2016	CORRADINI ARDUINO	TERRAFINO	54776	08/09/2016
016/2016	arch. Diricatti per Casalini - Ambiente 2000 srl	TERRAFINO	55412	12/09/2016
017/2016	arch. Diricatti per Fulignati Maurizio	TERRAFINO	55414	12/09/2016
018/2016	arch. Diricatti per Nesti - ECFM srl	TERRAFINO	55415	12/09/2016
019/2016	arch. Diricatti per Corti - ditta Corti Silvano	TERRAFINO	55416	12/09/2016
020/2016	G. Fulignati/Bensi per SCOTTI VEICOLI INDUSTRIALI	TERRAFINO	55488	12/09/2016
021/2016	arch. Bedini per TAVERNI GIULIANO - NOLCAR srl	TERRAFINO	55542	13/09/2016
022/2016	Mauro, Luigi, Guido e Roberto Pozzolini, per MOVITER srl	LE CASE (rigenerazione urbana)	57028	19/09/2016
023/2016	Maltinti Renzo e Maria Curie	CARRAIA	57037	19/09/2016
024/2016	Mario Vittorio Frese -PKE srl	LE CASE (rigenerazione urbana)	57040	19/09/2016

ELENCO VA	RICHIEDENTE	LOCALITA'	PROT.	DATA
025/2016	Ciaponi Morena e Griner Paolo per CAT srl	TERRAFINO	55518	12/09/2016
026/2016	Bagnoli Massimiliano	VILLANOVA	57549	20/09/16
027/2016	Anna Rossetti leg rappr. di Immobiliare Mazzantini sas	TERRAFINO	57414	20/09/16
028/2016	Pozzolini Daniela e Pozzolini Elena	LE CASE (rigenerazione urbana)	57629	20/09/16
029/2016	Pozzolini Daniela per ARCADIA imm. E Tinti Giovanni	LE CASE (rigenerazione urbana)	57632	20/09/16
030/2016	Peragnoli Carlo Alberto per SIE	PONTORME/ TOSCOROMAGNOLA	58141	24/09/2016
031/2016	Marco Bettini e Lara Tozzi per proprietà EX SVE	LE CASE (rigenerazione urbana)	58297	24/09/2016
032/2016	Giannoni Luca	PONTE AD ELSA	60202	03/10/16
033/2016	Piero Mennuti per MENNUTI GROUP	MARCIGNANA	601605	03/10/16
034/2016	LUCA SANI amm. Delegato soc ILIOPESCA srl	VIA LUCCHESI	61825	10/10/16
035/2016	SABATINI EMANUELE legale rappr. soc SAGRE S.N.C.	PONTORME (Toscoromagnola)	63564	14/10/16
036/2016	società "ETRURIA IN" srl. - METALCARTA srl	MOLIN NUOVO	70199	10/11/16
037/2016	S.C.COSTRUZIONI MECCANICHE srl	TERRAFINO	72879	21/11/16
038/2017	Andrea Guarducci presidente di ENEGAN spa	TERRAFINO	5902	26/01/17
039/2017	Gonnelli Lisetta in qualità di legale rappresentante della ditta "Bagnoli Decora S.a.s"	TERRAFINO	7316	28/01/17
040/2017	NICCOLAI MUGNAINI Francesco in qualità di legale rappresentante della "Immobiliare Londra S.r.l."	TERRAFINO	7316	28/01/17
041/2017	BAGNOLI Loriano in qualità di legale rappresentante della "Sammontana S.p.a"	PONTORME	16558	14/03/17

Sono inoltre pervenuti i seguenti contributi da parte di enti territoriali:

Ente	Prot.	Data
REGIONE TOSCANA SETTORE AMBIENET ED ENERGIA	55756	13/09/2016
REGIONE TOSCANA SETTORE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO STRATEGICHE E CAVE	55756	13/09/2016
REGIONE TOSCANA SETTORE PROGRAMMAZIONE VIABILITA' DI INTERESSE REGIONALE	55756	13/09/2016
AUSL TOSCANA CENTRO	52506	25/08/2016
MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato	53634	01/09/2016
AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO	53581	01/09/2016

3.8. Quadro conoscitivo ambientale e valutazione

Il Regolamento urbanistico del Comune di Empoli (secondo RUC) è stato definitivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013 ed è stato sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) conformemente a quanto disposto dal titolo II del dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza).

La decisione finale, costituita dal provvedimento di approvazione del Regolamento urbanistico, dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi, è stata assunta con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013, vista anche la Determinazione dirigenziale n. 769 del 18/09/2013 (parere finale VAS autorità competente).

La valutazione ambientale strategica condotta fornisce un quadro sufficientemente completo dello stato delle singole componenti ambientali.

Rispetto a quanto contenuto nel Rapporto ambientale del 2° Ruc risulta di particolare importanza l'aggiornamento del quadro conoscitivo derivato dall'approvazione dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico (Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37)

In base alla dimensione della variante non si ricade nelle fattispecie di obbligo diretto di VAS, e pertanto si ritiene che la proposta rientri nell'ambito di applicazione dell'art. 5 comma 3 lettera b) della L.R. n. 10/2010.

Pertanto l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, secondo le disposizioni di cui all'articolo 22 della L.R. n. 10/2010, della significatività degli effetti ambientali, secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 6 del d.lgs. 152/2006.

La Verifica di Assoggettabilità, è finalizzata a valutare la necessità di applicare la Valutazione ambientale strategica ai piani e ai programmi di cui all'art. 6 comma 3 del DLgs n.152/2006 e ss.mm.ii. secondo le modalità definite dall'art. 12 dello stesso decreto.

E' stata pertanto contestualmente avviata la procedura di avvio per la valutazione con la redazione del Documento preliminare. Questo documento assume come quadro conoscitivo i dati rappresentati nella Vas del 2° regolamento urbanistico, avendo cura di implementarli soltanto laddove si riscontrino la disponibilità di elementi nuovi o più recenti.

Tra tutte le componenti ambientali vengo prese in considerazione le sole per le quali si ritiene che la proposta di variante ha potenzialmente capacità di incidenza e di modifica, attraverso il confronto tra la situazione attuale con quella che prevedibilmente potrebbe generarsi come conseguenza delle trasformazioni.

Per le analisi sullo stato dell'ambiente e sugli effetti della variante, si rinvia al citato documento.

4. Quadro conoscitivo delle aree di studio

4.1. Dinamiche delle previsioni urbanistiche locali

Le aree di studio sono rappresentate da due gruppi:

1. le aree della produzione consolidata che necessitano di una rifunzionalizzazione o dove la variante ne prevede un loro ampliamento;
2. zone produttive "di fatto" collocate al di fuori degli ambiti della produzione dagli strumenti urbanistici comunali.

Per ciascuna area sono state verificate le attuali destinazioni urbanistiche previste dal vigente Regolamento urbanistico e le relative quantità areali per ciascun Ambito/zona omogenea.

Carraia



Legenda

zone D

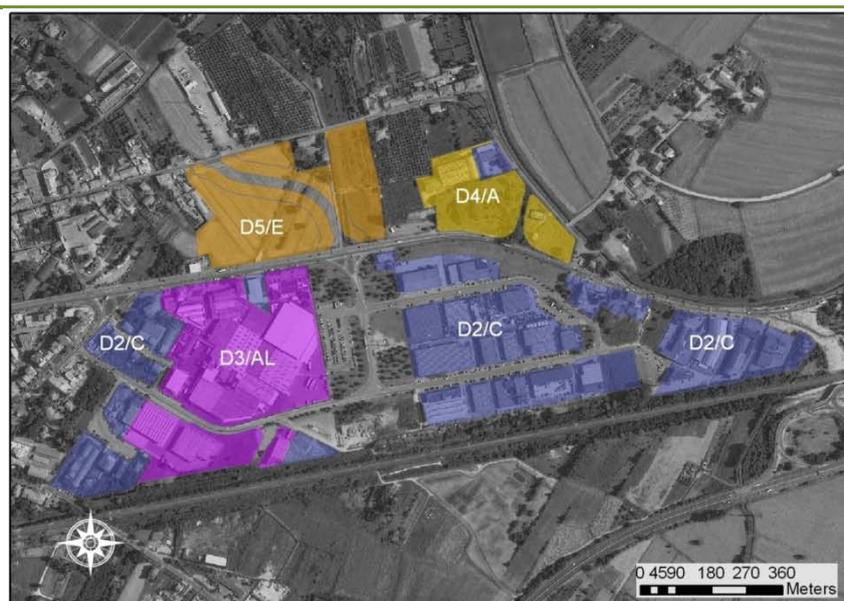
ambito

- D1
- D2
- D3
- D4
- D5
- D6

confine comunale

CARRAIA		
AMBITO	ZONA	AREA
D2	C	136.504
D3	D	24.436

Pontorme



Legenda

zone D

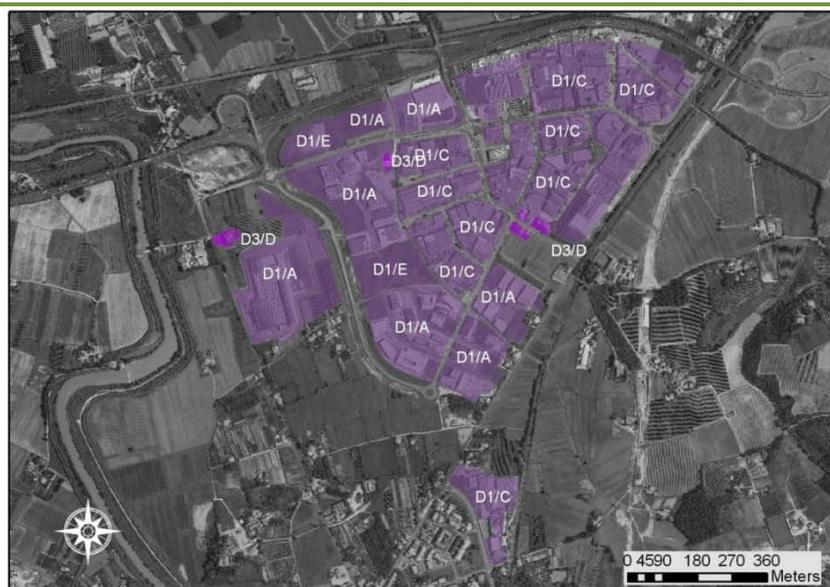
ambito

- D1
- D2
- D3
- D4
- D5
- D6

confine comunale

PONTORME		
AMBITO	ZONA	AREA
D2	C	123.858
D3	AL	73.367
D4	A	23.224
D5	E	47.292

Terrafino



Legenda

zone D

ambito

- D1
- D2
- D3
- D4
- D5
- D6
- confine comunale

TERRAFINO		
AMBITO	ZONA	AREA (mq)
D1	A	393.448
	C	485.729
	E	79.402
D3	D	13.645

Castelluccio



Legenda

zone D

ambito

- D1
- D2
- D3
- D4
- D5
- D6
- confine comunale

CASTELLUCCIO		
AMBITO	ZONA	AREA (mq)
D1	C	102.916
	C	24.003
D3	D	4.965
	RR	26.823

Via Lucchese



Legenda

zone D

ambito

- D1
- D2
- D3
- D4
- D5
- D6
- confine comunale
- attività produttiva in ambiti del territorio aperto
aree con esclusiva o prevalente funzione agricola

ZONE PRODUTTIVE DISPERSE		VIA LUCCHESE	
AMBITO	ZONA	AMBITO	ZONA
D1	S		
E1			

Via Piovola



Legenda

zone D

ambito

- D1
- D2
- D3
- D4
- D5
- D6

confine comunale

VIA PIOVOLA		
AMBITO	ZONA	AREA (mq)
D6	C	46.139

Marcignana



Legenda

zone D

ambito

- D1
- D2
- D3
- D4
- D5
- D6

confine comunale

attività produttiva in ambiti del territorio aperto
aree con esclusiva o prevalente funzione agricola

Pianezzoli



Legenda

zone D

ambito

- D1
- D2
- D3
- D4
- D5
- D6

confine comunale

attività produttiva in ambiti del territorio aperto
aree con esclusiva o prevalente funzione agricola

Le Case



Legenda

- zone D**
ambito
- D1
 - D2
 - D3
 - D4
 - D5
 - D6
- confine comunale
- attività produttiva in ambiti del territorio aperto
 aree con esclusiva o prevalente funzione agricola

Molin Nuovo



Legenda

- zone D**
ambito
- D1
 - D2
 - D3
 - D4
 - D5
 - D6
- confine comunale

Farfalla

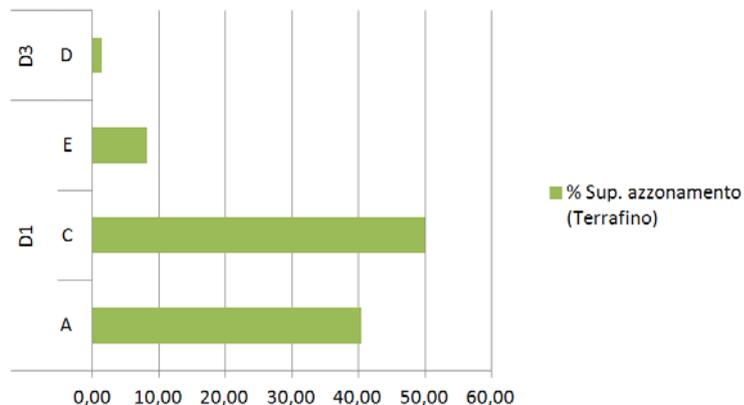


Legenda

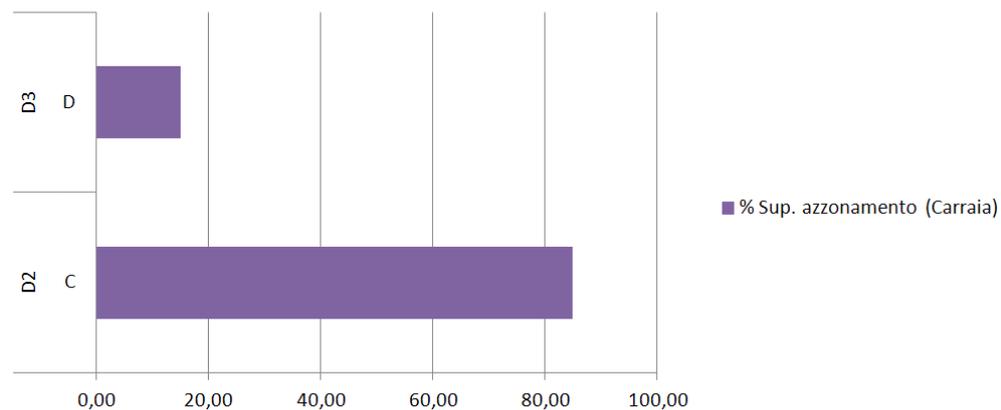
- zone D**
ambito
- D1
 - D2
 - D3
 - D4
 - D5
 - D6
- confine comunale

Di seguito sono stati analizzate le percentuali di copertura di ciascuna zona urbanistica, aggregate sia per le aree di studio che per tutto il territorio comunale.

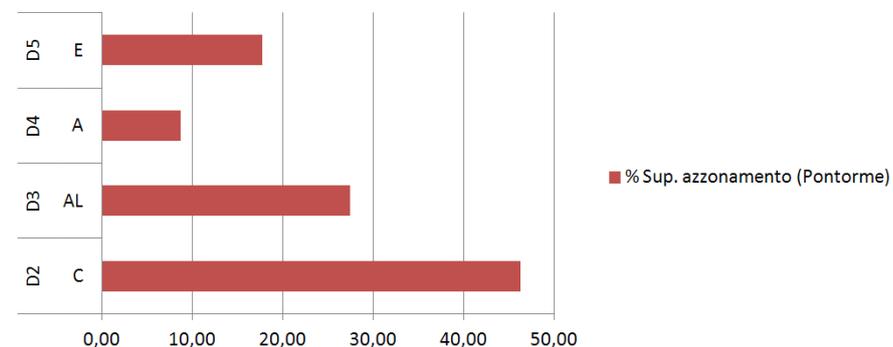
ZONE D - TERRAFINO



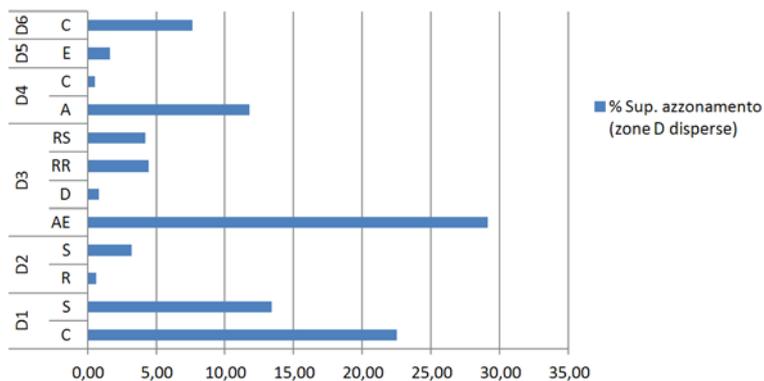
ZONE D - CARRAIA



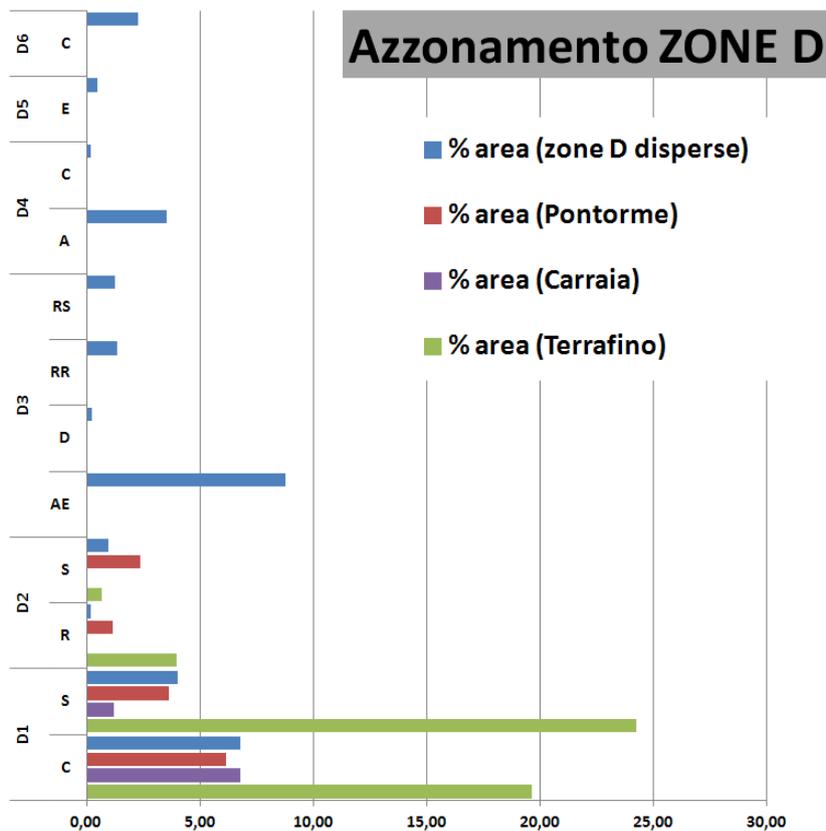
ZONE D - PONTORME



ZONE D - ZONE SPARSE



L'ultima tabella fornisce il dato aggregato per tutte le aree produttive del territorio comunale



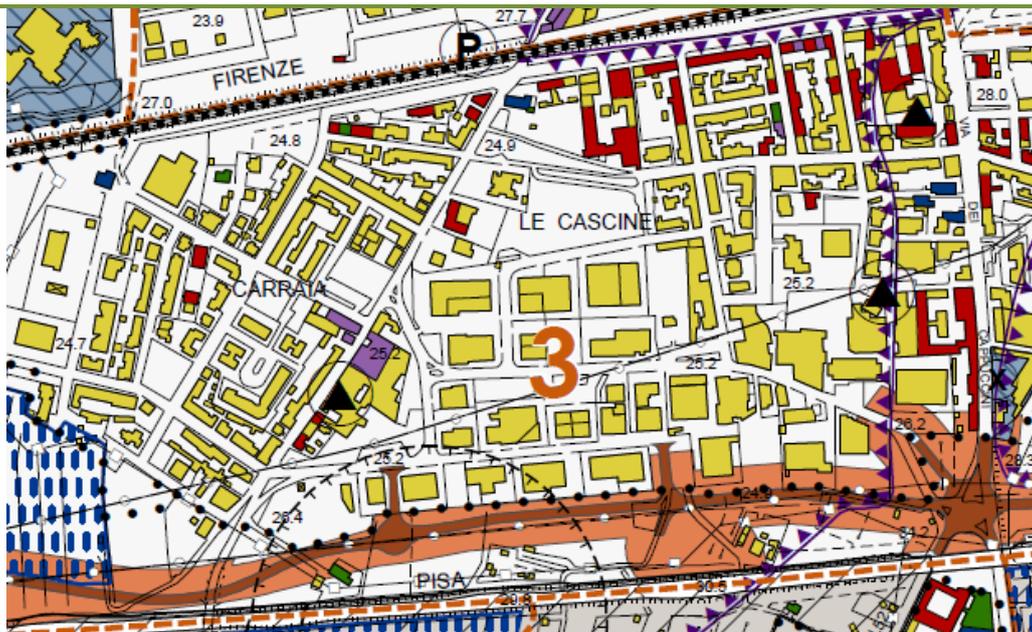
4.2. Piano Strutturale

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; con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013.

Legenda Piano Strutturale – Statuto dei luoghi

	Edificato al 1820
	Edificato dal 1820 al 1882
	Edificato dal 1882 al 1901
	Edificato dal 1901 al 1940
	Edificato dal 1940 alla data di aggiornamento della carta
	* Infrastrutture viarie collinari e pedecollinari al 1820
	Idrografia
	Metanodotti
	Bettonodotti
	Oleodotti
	Perimetri centri abitati (art. 4 N.C.S.)
	Perimetri U.T.O.E.
	"Aree sensibili" di fondovalle (individuazione provinciale)
	Aree per il contenimento del rischio idraulico (individuazione provinciale)
	Aree per il contenimento del rischio idraulico (individuazione comunale)
	* Parco fluviale
	* Area di rispetto protetta e/o unica (vincolo pozzi D. Lgs. 152/2006)
	Aree agricole d'interesse primario
	Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola
	* Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve ed aree naturali protette d'interesse locale
	* Geolopo Arnovecchio - A.N.P.I.L.
	* Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale
	Biotipi e geotipi
	Aree boschive e forestali
	Aree per attività estrattive
	Aree di recupero e/o restauro ambientale
	Servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale
	scuole superiori
	ospedali
	centri sportivi
	impianti di depurazione
	altro
	Aree da bonificare
	* strade classe B (N.C.S.) Corridoi infrastrutturali
	* strade classe E (N.C.S.)
	* gallerie
	Ferrovie
	Parcheggi scambiatori
	* Invarianti strutturali

Carraia



Estratto Piano Strutturale –Statuto dei luoghi

Tutta l'area produttiva ricade all'interno delle zone urbane da disciplinare con il Regolamento urbanistico.

L'area appartiene al Sub-sistema P1 "La produzione compatta". Lo statuto dei luoghi prevede *che la zona di Carraia è compatibile con trasformazioni verso attività commerciali ma nella forma legata alla produzione artigianale e sempre con il miglioramento dell'accessibilità e la riorganizzazione della sosta.*

L'edificato è per la quasi totalità successivo agli anni '40 e presenta solo rari casi di organismi edillizi storicizzati, localizzati a margine della zona produttiva.

Alcuni siti, corrispondenti ad opifici per l'industria vetraria e conciaria ad oggi in disuso, necessitano di caratterizzazione e bonifica.

Non sussistono elementi appartenenti alle invarianti strutturali, salvo i corridoi infrastrutturali della viabilità di previsione.

Pontorme



Estratto Piano Strutturale –Statuto dei luoghi

Tutta l'area produttiva ricade all'interno delle zone urbane da disciplinare con il Regolamento urbanistico.

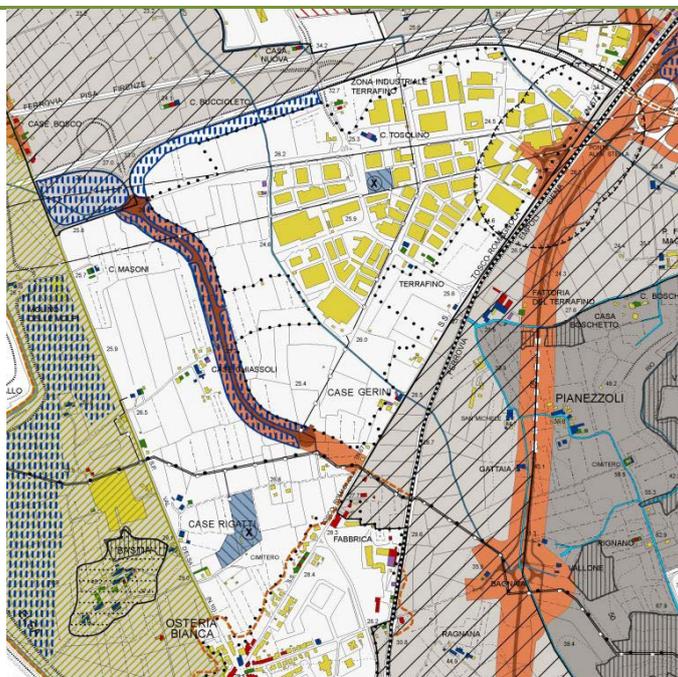
L'area appartiene al Sub-sistema P2 "La produzione promiscua". Lo statuto dei luoghi prevede *che Le aree contigue all'asse urbano coincidente con la Strada Statale 67 sono compatibili con usi produttivi-commerciali e la trasformazione dovrà avvenire con operazioni di miglioramento dell'accessibilità, riorganizzazione della sosta e dell'immagine.*

L'edificato è per la quasi totalità successivo agli anni '40 e presenta solo rari casi di organismi edilizi storicizzati, localizzati a margine della zona produttiva.

Non sussistono siti che necessitano di bonifica.

Non sussistono elementi appartenenti alle invarianti strutturali, salvo i corridoi infrastrutturali della viabilità di previsione.

Terrafino



Estratto Piano Strutturale –Statuto dei luoghi

Tutta l'area produttiva ricade all'interno delle zone urbane da disciplinare con il Regolamento urbanistico.

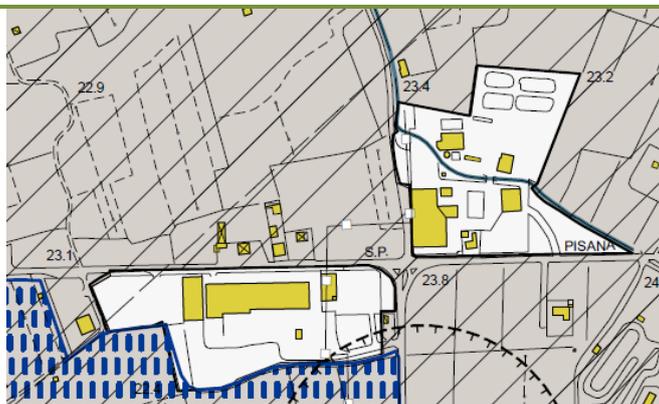
L'area appartiene al Sub-sistema P1 "La produzione compatta". Lo statuto dei luoghi prevede *la conferma, la caratterizzazione funzionale e morfologica e l'addensamento e l'ampliamento del sistema insediativo sito nella piana industriale.*

L'edificato è per la quasi totalità successivo agli anni '40 e presenta solo rari casi di organismi edilizi storicizzati, localizzati in maniera dispersa nella zona produttiva.

Non sussistono siti che necessitano di bonifica.

Non sussistono elementi appartenenti alle invarianti strutturali, salvo i corridoi infrastrutturali della viabilità di previsione.

Via Lucchese



Estratto Piano Strutturale –Statuto dei luoghi

L'area appartiene al Sub-sistema P3 "La produzione dispersa". Lo statuto dei luoghi prevede che *gli interventi dovranno favorire il rafforzamento dei soli usi ammessi, anche attraverso la ristrutturazione o la demolizione e ricostruzione; la permanenza dell'uso produttivo e gli interventi sull'esistente sono legati alla sostenibilità della destinazione d'uso in atto.*

In caso di incompatibilità dovrà essere attivata una politica di incentivi al trasferimento, la priorità nel trasferimento sarà data alle attività che presentano problemi ambientali.

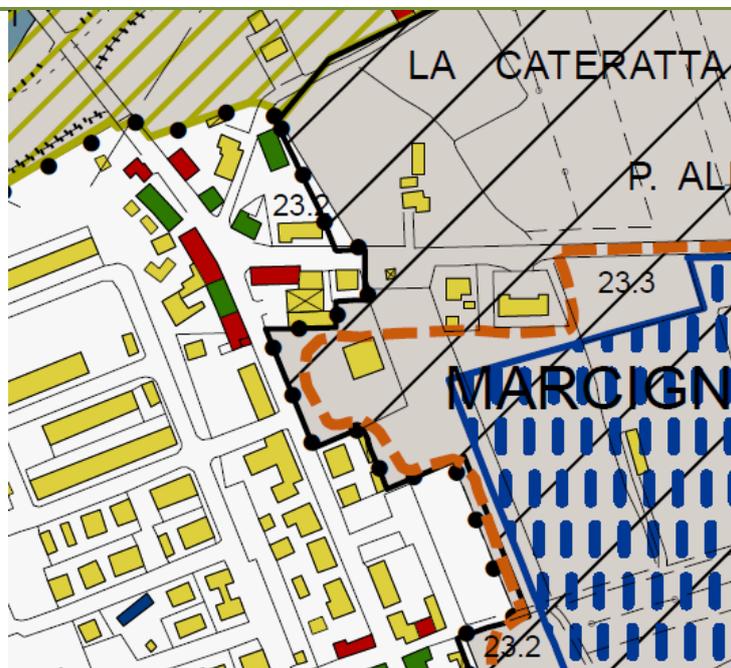
L'edificato è per la totalità successivo agli anni '40 e presenta solo un gruppo di edifici ex colonico, localizzato nella parte Est.

Tutta l'area produttiva ricade all'interno delle zone urbane da disciplinare con il Regolamento urbanistico, circondate dal Territorio aperto.

Non sussistono siti che necessitano di bonifica.

Una piccola porzione ricade nel vincolo del Campo pozzi.

Marcignana



Estratto Piano Strutturale -Statuto dei luoghi

L'area ricade in massima parte nel Territorio aperto in Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola ed in parte zone urbane da disciplinare con il Regolamento urbanistico. Pur trattandosi di un'area agricola, lo Statuto dei luoghi prevede che per le parti del territorio rurale localizzate a diretto contatto con le zone urbane, che *Il Regolamento Urbanistico può definire particolari modi d'uso e d'intervento nelle aree transizione tra le aree urbane ed il territorio aperto.*

L'area ricade altresì tra quelle sensibili di fondovalle di cui all'individuazione del PTCP.

La perimetrazione contenuta nella Carta dello Statuto dei Luoghi Il Piano Strutturale discende dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).

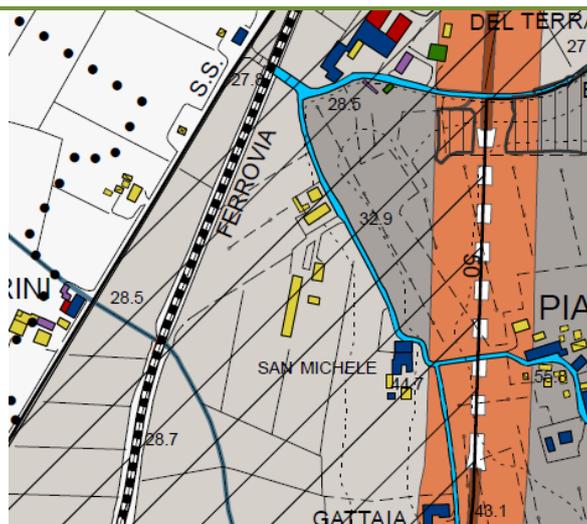
Le aree sensibili di fondovalle, di estensione e rilevanza sovracomunale, sono caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale, quali fiumi, torrenti, corsi e corpi d'acqua, canali, che nell'insieme costituiscono una componente strutturale di primaria importanza per il territorio provinciale. Esse costituiscono invariante strutturale.

In queste aree sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.

L'edificato esistente e l'uso è stato legittimato a partire dagli anni '80.

Non sussistono siti che necessitano di bonifica.

Pianezzoli



Estratto Piano Strutturale –Statuto dei luoghi

L'area ricade totalmente nel Territorio aperto in Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola.

L'area ricade altresì tra quelle sensibili di fondovalle di cui all'individuazione del PTCP.

La perimetrazione contenuta nella Carta dello Statuto dei Luoghi Il Piano Strutturale discende dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).

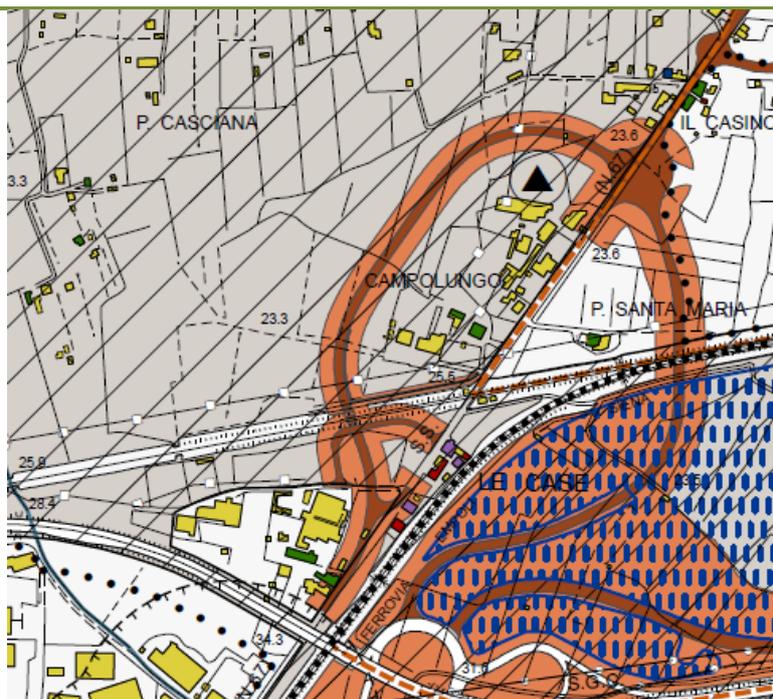
Le aree sensibili di fondovalle, di estensione e rilevanza sovracomunale, sono caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale, quali fiumi, torrenti, corsi e corpi d'acqua, canali, che nell'insieme costituiscono una componente strutturale di primaria importanza per il territorio provinciale. Esse costituiscono invariante strutturale.

In queste aree sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.

L'edificato esistente e l'uso è stato legittimato a partire dagli anni '70.

Non sussistono siti che necessitano di bonifica.

Le Case



Estratto Piano Strutturale –Statuto dei luoghi

L'area a Nord ricade totalmente nel Territorio aperto in Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola. L'area ricade altresì tra quelle sensibili di fondovalle di cui all'individuazione del PTCP.

La perimetrazione contenuta nella Carta dello Statuto dei Luoghi Il Piano Strutturale discende dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).

Le aree sensibili di fondovalle, di estensione e rilevanza sovracomunale, sono caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale, quali fiumi, torrenti, corsi e corpi d'acqua, canali, che nell'insieme costituiscono una componente strutturale di primaria importanza per il territorio provinciale. Esse costituiscono invariante strutturale.

In queste aree sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.

L'area a Sud ricade in massima parte in zone urbane da disciplinare con il Regolamento urbanistico ed in piccola parte nel Territorio aperto in Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola ed in parte Pur trattandosi di un'area agricola, lo Statuto dei luoghi prevede che per le parti del territorio rurale localizzate a diretto contatto con le zone urbane, che *Il Regolamento Urbanistico può definire particolari modi d'uso e d'intervento nelle aree transizione tra le aree urbane ed il territorio aperto.*

Le due aree risultano antropizzate con presenza di attività artigianali e residenze.

L'edificato esistente e l'uso è stato legittimato a partire dagli anni '50.

Sussiste un sito che necessitano di bonifica corrispondente ad un'ex vetreria.

Una piccola porzione a Sud ricade nel vincolo del Campo pozzi. Quest'area non sarà interessata da trasformazioni.

Molin nuovo



Estratto Piano Strutturale –Statuto dei luoghi

L'area ricade totalmente nel Territorio aperto in Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola. L'area ricade altresì tra quelle sensibili di fondovalle di cui all'individuazione del PTCP.

La perimetrazione contenuta nella Carta dello Statuto dei Luoghi Il Piano Strutturale discende dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).

Le aree sensibili di fondovalle, di estensione e rilevanza sovracomunale, sono caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale, quali fiumi, torrenti, corsi e corpi d'acqua, canali, che nell'insieme costituiscono una componente strutturale di primaria importanza per il territorio provinciale. Esse costituiscono invariante strutturale.

In queste aree sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.

Le due aree risultano antropizzate con presenza di attività industriale e residenze.

Non sussistono siti che necessitano di bonifica.

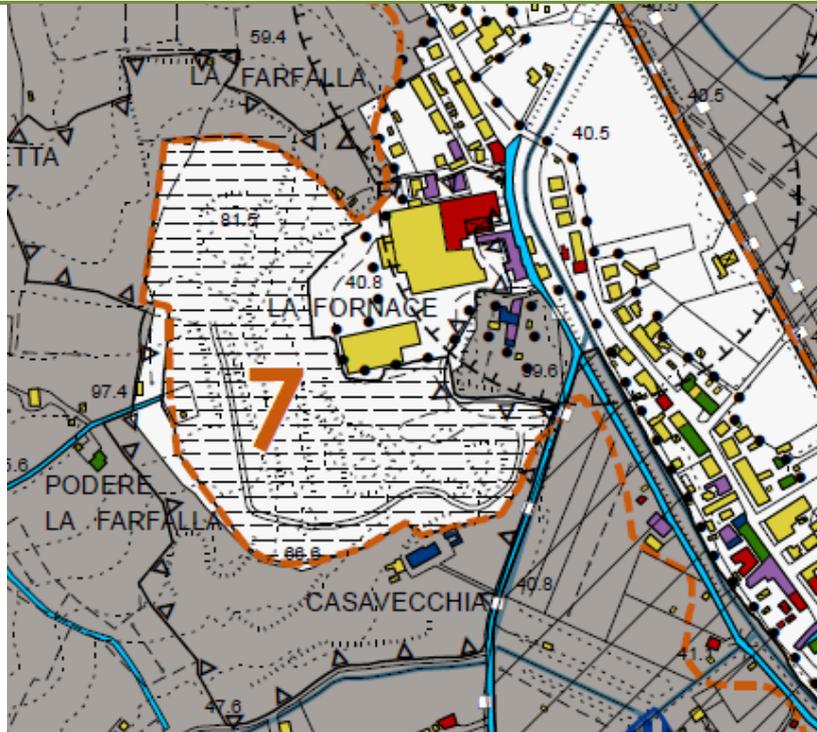
L'area ricade negli Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette d'interesse locale

La perimetrazione dell'area di cui al presente articolo discende dalle indicazioni del PTCP e costituisce invariante strutturale.

Il Regolamento Urbanistico definisce la disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni ammissibili e detta le disposizioni che favoriscano (o risultino comunque compatibili con) l'istituzione di parchi, riserve naturali ed ANPIL.

Si sottolinea che ad oggi non sono stati istituiti, per questa parte di territorio, parchi, riserve naturali ed ANPIL.

Farfalla



Estratto Piano Strutturale –Statuto dei luoghi

L'area ricade totalmente in zone urbane da disciplinare con il Regolamento urbanistico ed in massima parte in Area per attività estrattive. La cava di argilla ha esaurito la sua coltivazione.

Il Regolamento Urbanistico disciplina le modalità di coltivazione delle cave e gli interventi di risistemazione ambientale e funzionale a coltivazione cessata conformandosi alle indicazioni contenute nelle "Istruzioni tecniche per la redazione delle varianti urbanistiche in applicazione del P.R.A.E.".

Sono presenti edifici a destinazione artigianale.

Una piccola porzione, già antropizzata, ricade nel vincolo del Campo pozzi.

4.3. Regolamento urbanistico

Il Comune di Empoli è dotato di Regolamento urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale del 4 novembre 2013 n. 72 (2° Regolamento urbanistico), divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013.

Per ciascuna area di studio sono identificabili i relativi ambiti normativi.

Di seguito si riporta l'ambito normativo previsto dal vigente Regolamento urbanistico.

CAPO IV AMBITI URBANI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. 64 Disposizioni generali

Gli ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva sono parti del territorio in cui l'uso produttivo prevale sugli altri usi consentiti.

Corrispondono alle Zone Territoriali Omogenee "D" di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Sono suddivisi, in relazione agli usi consentiti, in:

*ambiti della produzione compatta;
ambiti della produzione promiscua;
ambiti della produzione specializzata;
ambiti del commercio;
ambito del parco tecnologico.*

Il mutamento di destinazione d'uso negli ambiti a prevalente destinazione produttiva è soggetto a S.C.I.A., anche in carenza di opere, ai sensi dell'art. 58 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

Art. 65 Ambiti della produzione compatta (D1)

Gli ambiti della produzione compatta sono parti del territorio ad esclusiva funzione produttiva, organizzata in edilizia industriale e artigianale ed individuati nelle tavole di cui all'Art. 2 paragrafo B dall'etichetta D1.

Gli ambiti della produzione compatta sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:

*insediamenti industriali e artigianali
attrezzature tecnologiche;
commercio all'ingrosso e depositi;
commercio al dettaglio limitatamente a concessionari auto e moto;
uffici, solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa.*

Sono suddivisi, in relazione allo stato di attuazione ed alle caratteristiche, in:

<i>zone di espansione da attuare</i>	<i>D1/E;</i>
<i>zone di espansione in corso di attuazione</i>	<i>D1/A;</i>
<i>zone di completamento</i>	<i>D1/C;</i>
<i>zone di recupero</i>	<i>D1/R;</i>
<i>zone di completamento per insediamenti produttivi singoli</i>	<i>D1/S.</i>

Fatte salve le eventuali limitazioni previste nella scheda norma, è ammessa la presenza di un unico alloggio destinato a residenza del proprietario e/o conduttore o custode dell'attività produttiva purché la stessa abbia una superficie utile netta superiore a 1000 mq interamente destinata alla medesima produzione.

La superficie massima ammessa per l'alloggio non potrà essere superiore a mq 60 di superficie utile netta.

L'alloggio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma del fabbricato produttivo o in continuità con esso e concorrerà in ogni caso alla computazione della superficie coperta.

Fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dall'ordinamento per le civili abitazioni, la compatibilità della funzione abitativa dovrà essere accertata verificando anche il rispetto di tutte le disposizioni in materia di sicurezza e di salute dei lavoratori, di esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici e derivanti da specifiche condizioni fisico-morfologiche del sito.

L'ammissibilità della funzione di abitazione pertinenziale resta condizionata alla presenza di atto d'obbligo, registrato e trascritto a favore del Comune, con il quale l'unità abitativa viene vincolata quale pertinenza non scindibile dell'unità produttiva aziendale, che ne impedisca la vendita o l'utilizzo frazionato dall'attività produttiva.

La funzione abitativa verrà persa in ogni caso trascorso un anno dalla cessazione dell'attività

65.1 Zone di espansione da attuare (D1/E)

Sono le zone in cui in cui è prevista la nuova urbanizzazione e la nuova edificazione in cui il Regolamento urbanistico si attua esclusivamente sulla base di Piani Urbanistici Attuativi, riferiti all'intero ambito individuato dalle tavole di cui all'Art. 2 paragrafo B. La suddivisione in più interventi è possibile solo se espressamente prevista nelle schede norma di cui all'art. 2 paragrafo E.

Nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo le quantità minime delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e per spazi pubblici sono quelle indicate all'art. 14 delle presenti norme, salvo diverse disposizioni contenute nelle suddette schede.

65.2 Zone di espansione in corso di attuazione (D1/A)

Sono le zone destinate agli insediamenti industriali ed artigianali in corso di attuazione a seguito di piani urbanistici attuativi anche solo adottati.

In queste zone sono confermati gli indici, le destinazioni d'uso, le tipologie, le prescrizioni, gli impegni derivanti dai Piani Urbanistici Attuativi anche solo adottati.

Detti piani possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali variazioni comportino varianti al presente atto di governo del territorio, purché esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti nei piani attuativi stessi, né diminuzione di spazi per urbanizzazione primaria.

In caso di difformità tra le perimetrazioni degli ambiti disciplinati dai piani attuativi approvati o in corso di approvazione presenti in detti strumenti e le perimetrazioni dei medesimi ambiti riportate nelle tavole del presente strumento

urbanistico, si ritengono prevalenti quanto ad efficacia, le perimetrazioni presenti nei piani attuativi medesimi.

65.3 Zone di completamento (D1/C)

Le zone di completamento sono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico.

Per gli edifici compresi nelle zone D1/C sono ammissibili gli interventi fino alla sostituzione edilizia (SE).

Nelle aree D1/C sono consentiti altresì:

addizione volumetrica (A);

Nuova edificazione (NE).

Gli interventi di addizione volumetrica, di ristrutturazione connessa ad addizione volumetrica e di nuova edificazione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

a)	Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,60
b)	Altezza massima	H	9,00 m
c)	Numero massimo di piani	N°	2
d)	Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
e)	Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
f)	Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti	Ds	6,00 m

Sono consentite altezze maggiori di m. 9,00 per la costruzione di silos e ciminiere, nonché per motivate esigenze di tecnologie produttive e logistiche.

Gli interventi di nuova edificazione (NE), ad eccezione delle aree oggetto di Piani di Lottizzazione attuati che abbiano già realizzato verde e/o parcheggi in misura maggiore o uguale del 10% della superficie territoriale lottizzata, sono ammessi a condizione che vengano realizzati:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- strade come da progetto
- parcheggi pubblici 5% della Superficie Fondiaria
- verde pubblico 5% della Superficie Fondiaria

Gli spazi per parcheggi e verde pubblico sono realizzati di preferenza negli spazi all'uopo indicati dal Regolamento urbanistico.

Nel caso in cui il Regolamento urbanistico non indichi spazi idonei ad assicurare il rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma, le dotazioni prescritte potranno essere soddisfatte corrispondendo al comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute.

65.4 Zona di recupero (D1/R)

E' una zona di trasformazione in cui il Regolamento Urbanistico si attua esclusivamente sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo, riferito all'intero ambito individuato nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B.

65.5 Zone di completamento per impianti produttivi singoli (D1/S)

Sono zone produttive di piccole dimensioni di norma occupate da un complesso produttivo singolo, totalmente o parzialmente edificate.

Per gli edifici compresi nelle zone D1/S sono ammissibili le trasformazioni fisiche fino alla sostituzione edilizia (SE).

Nelle aree D1/S sono consentiti altresì:

addizione volumetrica (A);

Nuova edificazione (NE).

Gli interventi di addizione volumetrica, di ristrutturazione connessa ad addizione volumetrica e di nuova edificazione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

a)	Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,50
b)	Altezza massima	H	9,00 m
c)	Numero massimo di piani	N°	2
d)	Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	10,00 m
e)	Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
f)	Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m

Gli interventi di nuova edificazione (NE), ad eccezione delle aree che abbiano già realizzato verde e/o parcheggi in misura maggiore o uguale del 20% della superficie territoriale utilizzata, sono ammessi a condizione che vengano realizzati:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- *strade come da progetto*
- *parcheggi pubblici 10% della Superficie Fondiaria*
- *verde pubblico 10% della Superficie Fondiaria*

Sono consentite altezze maggiori di m. 9,00 per la costruzione di silos e ciminiere, nonché per motivate esigenze di tecnologie produttive e logistiche.

Gli spazi per parcheggi e verde pubblici sono realizzate di preferenza negli spazi all'uopo indicati dal Regolamento urbanistico.

Nel caso in cui il Regolamento urbanistico non indichi spazi idonei ad assicurare il rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma, le dotazioni prescritte potranno essere soddisfatte corrispondendo al comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute.

Art. 66 Ambiti della produzione promiscua

Gli ambiti della produzione promiscua sono parti del territorio derivate dalla trasformazione dei modi d'uso delle aree produttive e cioè dallo sviluppo in dette zone di componenti commerciali e di servizio, individuati nelle tavole di cui all'Art. 2 paragrafo B con l'etichetta D2 .

Gli ambiti della produzione promiscua sono compatibili con le seguenti utilizzazioni, salvo quanto espressamente previsto nelle Schede Norma per le aree soggette a piano attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato:

insediamenti industriali e artigianali;

attrezzature tecnologiche;

commercio all'ingrosso e depositi;

commercio al dettaglio limitato a esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;

direzionale previa verifica di compatibilità con altre funzioni previste sotto il profilo della tutela della sicurezza e di salute dei lavoratori e degli utenti.

di servizio.

Sono suddivise, in relazione allo stato di attuazione in:

Zone di espansione attuate

D2/A;

Zone di completamento

D2/C;

Zone di recupero

D2/R;

Zone di completamento per impianti produttivi singoli

D2/S

66.1 Zone di espansione attuate (D2/A)

Sono zone a prevalente destinazione industriale e commerciale in corso di realizzazione a seguito di piani attuativi vigenti o adottati.

In queste zone sono confermati gli indici, le destinazioni d'uso, le tipologie, le prescrizioni e gli impegni derivanti dai Piani Urbanistici Attuativi approvati o adottati.

Detti piani possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali variazioni comportino varianti al presente atto di governo del territorio , purché esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti nei piani attuativi stessi, né diminuzione di spazi per urbanizzazione primaria.

In caso di difformità tra le perimetrazioni degli ambiti disciplinati dai piani attuativi approvati o in corso di approvazione presenti in detti strumenti e le perimetrazioni dei medesimi ambiti riportate nelle tavole del presente strumento urbanistico, si ritengono prevalenti quanto ad efficacia, le perimetrazioni presenti nei piani attuativi medesimi.

66.2 Zone di completamento (D2/C)

Le zone di completamento sono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico.

Per gli edifici compresi nelle zone D2/C sono ammissibili, ove non siano soggetti a particolari discipline, gli interventi fino alla sostituzione edilizia (SE).

Nelle aree D2/C sono consentiti altresì:

Addizione volumetrica (A);

Nuova edificazione (NE).

Gli interventi di addizione volumetrica, di ristrutturazione connessa ad addizione volumetrica e di nuova edificazione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

a)	Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,60
b)	Altezza massima	H	9,00 m
c)	Numero massimo di piani	N°	3
d)	Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
e)	Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
f)	Distanza minima dei fabbricati dalle strade	Ds	6,00 m

salve le prescrizioni del Codice della Strada
per le strade esterne ai centri abitati

La costruzione di un terzo piano è consentita esclusivamente per la realizzazione di destinazioni direzionali. Sono consentite altezze maggiori di m. 9,00 per la costruzione di silos e ciminiere, nonché per motivate esigenze di tecnologie produttive e logistiche.

Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi a condizione che vengano realizzati:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- strade come da progetto
- parcheggi pubblici 5% della Superficie Fondiaria
- verde pubblico 5% della Superficie Fondiaria

Parcheggi e verde pubblici sono realizzati di preferenza negli spazi all'uopo indicati dal Regolamento Urbanistico. Nel caso in cui il Regolamento Urbanistico non indichi spazi idonei ad assicurare il rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma, le dotazioni prescritte potranno essere soddisfatte corrispondendo al comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute.

66.3 Zona di Recupero D2/R

E' una zona di trasformazione in cui il Regolamento Urbanistico si attua esclusivamente sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero) riferito all'intero ambito individuato nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B, secondo le indicazioni della relativa scheda norma.

66.4 Zone di completamento per impianti produttivi singoli (D2/S)

Sono zone produttive di piccole dimensioni di norma occupate da un complesso produttivo singolo, totalmente o parzialmente edificate.

Per gli edifici compresi nelle zone D2/S sono ammissibili le trasformazioni fisiche fino alla sostituzione edilizia (SE).

Nelle aree D2/S sono consentiti altresì:

addizione volumetrica (A);

Nuova edificazione (NE).

Gli interventi di addizione volumetrica, di ristrutturazione connessa ad addizione volumetrica e di nuova edificazione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

a)	Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,50
b)	Altezza massima	H	9,00 m
c)	Numero massimo di piani	N°	2
d)	Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	10,00 m
e)	Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
f)	Distanza minima dei fabbricati dalle strade	Ds	8,00 m

salve le prescrizioni del Codice della Strada
per le strade esterne ai centri abitati

Gli interventi di nuova edificazione (NE), ad eccezione delle aree che abbiano già realizzato verde e/o parcheggi in misura maggiore o uguale del 20% della superficie territoriale utilizzata, sono ammessi a condizione che vengano realizzati:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- strade come da progetto
- parcheggi pubblici 10% della Superficie Fondiaria
- verde pubblico 10% della Superficie Fondiaria

Sono consentite altezze maggiori di m. 9,00 per la costruzione di silos e ciminiere, nonché per motivate esigenze di tecnologie produttive e logistiche.

Gli spazi per parcheggi e verde pubblici sono realizzate di preferenza negli spazi all'uopo indicati dal Regolamento urbanistico.

Nel caso in cui il Regolamento urbanistico non indichi spazi idonei ad assicurare il rispetto delle disposizioni di cui al

precedente comma, le dotazioni prescritte potranno essere soddisfatte corrispondendo al comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute.
In queste zone non è consentito realizzare alcun nuovo alloggio.

Art. 67 Ambiti della produzione specializzata

Gli ambiti della produzione specializzata sono parti del territorio occupate da attività produttive particolari ed individuati nelle tavole di cui all'Art. 2 paragrafo B dall'etichetta D3.

Gli ambiti della produzione specializzata comprendono:
zona per rottamazione e recupero D3/RR;
zona per il recupero rifiuti solidi non pericolosi D3/RC;
zone per attività estrattive D3/AE;
zone per industria alimentare D3/AL;
zone di servizio alle attività produttive D3/D

67.1 Zona per rottamazione e recupero (D3/RR)

È una zona destinata esclusivamente alle attività di rottamazione e recupero.

Utilizzazioni ammesse:

attività di rottamazione e recupero dei materiali ferrosi e non ferrosi;
uffici, solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa.

È ammessa la presenza di un unico alloggio destinato a residenza del proprietario e/o conduttore o custode dell'attività produttiva purché la stessa abbia una superficie utile netta superiore a 1000 mq interamente destinata alla medesima produzione.

La superficie massima ammessa per l'alloggio non potrà essere superiore a mq 60 di superficie utile netta.

L'alloggio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma del fabbricato produttivo o in continuità con esso e concorrerà in ogni caso alla computazione della superficie coperta.

Fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dall'ordinamento per le civili abitazioni, la compatibilità della funzione abitativa dovrà essere accertata verificando anche il rispetto di tutte le disposizioni in materia di sicurezza e di salute dei lavoratori, di esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici e derivanti da specifiche condizioni fisico-morfologiche del sito.

L'ammissibilità della funzione di abitazione pertinenziale resta condizionata alla presenza di atto d'obbligo, registrato e trascritto a favore del Comune, con il quale l'unità abitativa viene vincolata quale pertinenza non scindibile dell'unità produttiva aziendale, che ne impedisca la vendita o l'utilizzo frazionato dall'attività produttiva.

La funzione abitativa verrà persa in ogni caso trascorso un anno dalla cessazione dell'attività.

Per gli edifici compresi nella zona D3/RR sono ammissibili, ove non siano soggetti a particolari discipline, le trasformazioni fisiche fino alla sostituzione edilizia (SE).

Nelle aree D3/RR sono consentiti altresì:

Addizione volumetrica (A);

Nuova edificazione (NE).

Gli interventi di addizione volumetrica, di ristrutturazione connessa ad addizione volumetrica e di nuova edificazione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

a)	Rapporto di copertura fondiario	Rc	0.50	
b)	Altezza massima	H	9,00 m	
c)	Numero massimo di piani	N°	2	
d)	Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m	
e)	Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m	
f)	Distanza minima dei fabbricati dalle strade	Ds	8,00 m	
	salve le prescrizioni del Codice della Strada			
	per le strade esterne ai centri abitati			

Distanza minima dai corsi d'acqua per le nuove costruzioni
e per gli interventi di sostituzione edilizia: 20 ml

Sono consentite altezze maggiori di m. 9,00 per la costruzione di silos e ciminiere e per motivate esigenze di tecnologie produttive e logistiche.

Gli interventi di nuova edificazione (NE) sono ammessi a condizione che vengano realizzati:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- strade come da progetto
- parcheggi pubblici 5% della Superficie Fondiaria

- verde pubblico 5% della Superficie Fondiaria

Parcheggi e verde pubblici sono realizzati di preferenza negli spazi all'uopo indicati dal Regolamento Urbanistico. Nel caso in cui il Regolamento Urbanistico non indichi spazi idonei ad assicurare il rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma, tali spazi sono individuati all'interno degli spazi di progetto.

*Nella realizzazione degli interventi, ai fini di un corretto inserimento ambientale, si dovrà:
mantenere quanto più possibile le piante esistenti;
applicare l'indice di riequilibrio ecologico nella misura di un albero ogni 10 mq. di area impermeabilizzata con un minimo di tre alberi. Nel caso in cui il numero di alberature da mettere a dimora risulti eccessivo sarà possibile la piantumazione dell'eccedenza in altro luogo indicato dall'Amministrazione Comunale;
curare in modo particolare nella progettazione la sistemazione dell'area al contorno con la messa a dimora di alberature di alto fusto;
gli alberi dovranno essere scelti tra le essenze consigliate nella Guida.*

67.2 Zona per il recupero di rifiuti solidi non pericolosi (D3/RC)

È una zona destinata esclusivamente ad un impianto di trattamento di rifiuti solidi non pericolosi.

Utilizzazioni ammesse:

attività per il trattamento di rifiuti solidi non pericolosi;

uffici, solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa.

È ammessa la presenza di un unico alloggio destinato a residenza del proprietario e/o conduttore o custode dell'attività produttiva purché la stessa abbia una superficie utile netta superiore a 1000 mq interamente destinata alla medesima produzione.

La superficie massima ammessa per l'alloggio non potrà essere superiore a mq 60 di superficie utile netta.

L'alloggio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma del fabbricato produttivo o in continuità con esso e concorrerà in ogni caso alla computazione della superficie coperta.

Fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dall'ordinamento per le civili abitazioni, la compatibilità della funzione abitativa dovrà essere accertata verificando anche il rispetto di tutte le disposizioni in materia di sicurezza e di salute dei lavoratori, di esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici e derivanti da specifiche condizioni fisico-morfologiche del sito.

L'ammissibilità della funzione di abitazione pertinenziale resta condizionata alla presenza di atto d'obbligo, registrato e trascritto a favore del Comune, con il quale l'unità abitativa viene vincolata quale pertinenza non scindibile dell'unità produttiva aziendale, che ne impedisca la vendita o l'utilizzo frazionato dall'attività produttiva.

La funzione abitativa verrà persa in ogni caso trascorso un anno dalla cessazione dell'attività.

Per gli edifici compresi nella zona D3/RC sono ammissibili, ove non siano soggetti a particolari discipline, le trasformazioni fisiche fino alla sostituzione edilizia (SE).

Nelle aree D3/RC sono consentiti altresì:

addizione volumetrica (A);

Nuova edificazione (NE).

Gli interventi di addizione volumetrica, di ristrutturazione connessa ad addizione volumetrica e di nuova edificazione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

a)	Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,30
b)	Altezza massima	H	9,00 m
c)	Numero massimo di piani	N°	2
d)	Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
e)	Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
f)	Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m

Sono consentite altezze maggiori di m. 9,00 per la costruzione di silos e ciminiere e per motivate esigenze di tecnologie produttive e logistiche.

Gli interventi di nuova edificazione (NE) sono ammessi a condizione che vengano realizzati:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- strade come da progetto
- parcheggi pubblici 5% della Superficie Fondiaria
- verde pubblico 5% della Superficie Fondiaria

Parcheggi e verde pubblici sono realizzati di preferenza negli spazi all'uopo indicati dal Regolamento Urbanistico. Nel caso in cui il Regolamento urbanistico non indichi spazi idonei ad assicurare il rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma, le dotazioni prescritte potranno essere soddisfatte corrispondendo al comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute.

Nella realizzazione degli interventi, ai fini di un corretto inserimento ambientale, si dovrà:

mantenere quanto più possibile le piante esistenti;

applicare l'indice di riequilibrio ecologico nella misura di un albero ogni 10 mq. di area impermeabilizzata con un minimo di tre alberi;

curare in modo particolare nella progettazione la sistemazione dell'area al contorno con la messa a dimora di alberature di alto fusto;

alberi ed arbusti dovranno essere scelti tra le essenze consigliate nella Guida.

67.3 Zone per attività estrattive (D3/AE)

Sono le zone destinate esclusivamente ad attività estrattive, di cava e simili.

Le zone sono destinate esclusivamente alla estrazione di argilla secondo i piani ed i progetti di coltivazione approvati ai sensi della normativa di legge vigente e valgono per esse le disposizioni contenute nei piani e nei progetti di coltivazione approvati ai sensi della normativa di legge vigente.

Le zone sono classificate zone territoriali omogenee D ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, fintanto che permane l'attività estrattiva, mentre, una volta terminate le operazioni di ripristino, l'area assumerà automaticamente la destinazione agricola E, senza necessità di variante al presente strumento urbanistico.

Per gli edifici compresi nella zona di cui al presente paragrafo sono ammissibili le trasformazioni fisiche fino alla sostituzione edilizia (SE).

Nel periodo di validità delle autorizzazioni è consentita l'installazione di un manufatto precario per lo svolgimento delle attività ammesse, che deve essere realizzato con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiato e ancorato a terra, senza alcuna modificazione dello stato dei luoghi.

Il manufatto precario deve avere le seguenti caratteristiche:

pareti laterali, infissi e copertura in legno a pannelli, macchiati in tonalità media o chiara;

copertura a capanna con pendenza non superiore al 35%;

manto di copertura in lamiera in tonalità rosso scuro;

superficie coperta non superiore a mq. 30.00;

distanza dai confini non inferiore a mq. 5.00.

È obbligo la risistemazione dei luoghi a coltivazione esistente, compresa la rimozione dei manufatti precari.

67.4 Zone per industria alimentare D3/AL

È una zona destinata esclusivamente alle attività industriali del settore alimentare.

Utilizzazioni ammesse:

attività industriali del settore alimentare;

uffici, solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa.

È ammessa la presenza di un unico alloggio destinato a residenza del proprietario e/o conduttore o custode dell'attività produttiva purché la stessa abbia una superficie utile netta superiore a 1000 mq interamente destinata alla medesima produzione.

La superficie massima ammessa per l'alloggio non potrà essere superiore a mq 60 di superficie utile netta.

L'alloggio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma del fabbricato produttivo o in continuità con esso e concorrerà in ogni caso alla computazione della superficie coperta.

Fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dall'ordinamento per le civili abitazioni, la compatibilità della funzione abitativa dovrà essere accertata verificando anche il rispetto di tutte le disposizioni in materia di sicurezza e di salute dei lavoratori, di esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici e derivanti da specifiche condizioni fisico-morfologiche del sito.

L'ammissibilità della funzione di abitazione pertinenziale resta condizionata alla presenza di atto d'obbligo, registrato e trascritto a favore del Comune, con il quale l'unità abitativa viene vincolata quale pertinenza non scindibile dell'unità produttiva aziendale, che ne impedisca la vendita o l'utilizzo frazionato dall'attività produttiva.

La funzione abitativa verrà persa in ogni caso trascorso un anno dalla cessazione dell'attività.

Per gli edifici esistenti compresi nella zona D3/AL, ove non siano soggetti a particolari discipline, sono ammesse le trasformazioni fino alla sostituzione edilizia (SE).

Nelle aree D3/AL sono consentiti altresì:

Addizione volumetrica (A);

Nuova edificazione (NE).

Gli interventi di addizione volumetrica, di ristrutturazione connessa ad addizione volumetrica e di nuova edificazione

sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

a)	Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,65
b)	Altezza massima	H	9,00 m
c)	Numero massimo di piani	N°	2
d)	Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
e)	Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
f)	Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m

Sono consentite per motivate esigenze logistiche e tecnologiche legate alla produzione:
altezze maggiori di m. 9,00 per la costruzione di silos e ciminiera;
la costruzione sul confine con spazi pubblici comunali o a distanza inferiore di 6 m;
la costruzione di impianti meccanici di sollevamento e trasporto legati al ciclo produttivo a distanza inferiore di 8,00 m dalle strade, purché non costituiscano pericolo per la pubblica incolumità.

67.5 Zone di servizio alle attività produttive D3/D

Sono zone destinate all'insediamento di attività direzionali e servizi a sostegno delle zone produttive, individuate nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B dall'etichetta D3/D.

Le zone sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:

Commercio al dettaglio limitatamente ad esercizi di vicinato e pubblici esercizi;

Servizi di supporto alle attività produttive quali centri di calcolo, server ecc.;

Servizi rivolti agli addetti quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici;

Attività direzionali delle imprese;

Erogazioni dirette di servizi quali uffici aperti al pubblico, uffici privati, centri di calcolo, istituti di credito;

Strutture culturali limitate a centri di ricerca ed archivi;

Esposizioni a cielo libero limitatamente agli ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo.

Strutture ricettive alberghiere come definite all'art. 26 della Legge Regionale 23 marzo 2000, n. 42 e s.m.i. Fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dalle norme, la compatibilità della funzione ricettiva alberghiera dovrà essere accertata verificando tutte le condizioni e norme, nessuna esclusa, in materia di sicurezza e di salute, quelle specifiche relative all'esposizione ai rischi derivanti dagli agenti fisici e quelli derivanti da specifiche condizioni fisico-morfologiche del sito.

Negli edifici compresi nelle zone di cui al presente articolo è consentito il riuso delle volumetrie esistenti ed, ove non siano individuati tra le unità soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fino alla sostituzione edilizia (SE).

Gli edifici esistenti, che hanno legittimamente in atto, secondo l'art. 25 delle presenti norme un uso residenziale, alla data di entrata in vigore delle stesse, potranno conservare la suddetta destinazione.

Art. 68 Ambiti del commercio

Gli ambiti del commercio sono parti del territorio destinati alle attività commerciali.

Le zone di cui al presente articolo si dividono in:

Ambito della grande distribuzione	D/4;
Ambito della media distribuzione	D/5

Art. 69 Ambiti della grande distribuzione

Gli ambiti della grande distribuzione sono individuati nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B dall'etichetta D4.

Sono suddivisi, in relazione allo stato di attuazione ed alle caratteristiche:

Zona di espansione	D4/E;
Zona di Recupero	D4/R;
Zona di Completamento	D4/C;
Zona di espansione in corso di attuazione	D4/A.

69.1 Zona di Espansione D4/E

E' una zona di espansione in cui il Regolamento Urbanistico si attua esclusivamente sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo riferito all'intero ambito individuato nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B, secondo le indicazioni della relativa scheda norma.

69.2 Zona di Recupero D4/R

E' una zona di trasformazione in cui il Regolamento Urbanistico si attua esclusivamente sulla base di un Piano

Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero) riferito all'intero ambito individuato nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B, secondo le indicazioni della relativa scheda norma.

69.3 Zona di completamento D4/C

La zona D4/C è compatibile con il mantenimento della grande struttura di vendita esistente.

La zona è compatibile con le seguenti utilizzazioni:

commerciale: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita;

artigianale di servizio;

direzionale purché inserita all'interno della grande struttura di vendita.

Per gli edifici compresi nella Zona D4/C sono ammissibili gli interventi fino alla sostituzione edilizia (SE).

69.4 Zona di espansione in corso di attuazione D4/A

Sono le zone destinate agli ambiti della grande distribuzione in corso di attuazione a seguito di piani urbanistici attuativi anche solo adottati.

In queste zone sono confermati gli indici, le destinazioni d'uso, le tipologie, le prescrizioni, gli impegni derivanti dai Piani Urbanistici Attuativi anche solo adottati.

Detti piani possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali variazioni comportino varianti al presente atto di governo del territorio, purché esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti nei piani attuativi stessi, né diminuzione di spazi per urbanizzazione primaria.

In caso di difformità tra le perimetrazioni degli ambiti disciplinati dai piani attuativi approvati o in corso di approvazione presenti in detti strumenti e le perimetrazioni dei medesimi ambiti riportate nelle tavole del presente strumento urbanistico, si ritengono prevalenti quanto ad efficacia, le perimetrazioni presenti nei piani attuativi medesimi.

Art. 70 Ambiti della media distribuzione D5

Gli ambiti della media distribuzione sono zone destinate agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita, ed individuate nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B dall'etichetta D5.

In queste zone è prescritto un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera superficie territoriale delimitata dallo strumento urbanistico, secondo le indicazioni delle relative schede norma.

Art. 71 Ambito del parco tecnologico D6

Sono le zone destinate alla realizzazione del parco tecnologico ed in particolare alla realizzazione di: laboratori, centri di ricerca e scuole finalizzati alla produzione, servizi alle imprese ed all'insediamento di attività ad elevata innovazione tecnologica.

Gli ambiti del parco tecnologico sono individuati nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B dall'etichetta D6.

Sono suddivisi, in relazione allo stato di attuazione ed alle caratteristiche, in:

Zona di espansione D6/E;

Zona di Completamento D6/C

Gli ambiti del parco tecnologico sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:

Insedimenti industriali e artigianali ad elevata innovazione tecnologica;

Commercio all'ingrosso e depositi

Servizi di supporto alle attività produttive quali centri di calcolo, server ecc.;

Servizi rivolti agli addetti quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici;

Attività direzionali alle imprese;

Erogazioni dirette di servizi quali uffici aperti al pubblico, uffici privati, centri di calcolo, istituti di credito;

Strutture culturali limitate a centri di ricerca ed archivi;

Attrezzature tecnologiche

La percentuale di area da destinare all'insediamento di attività direzionali delle imprese e per l'erogazioni dirette di servizi quali uffici aperti al pubblico, uffici privati, centri di calcolo, istituti di credito, non potrà superare il 20% dell'intera superficie utile lorda.

L'attivazione delle suddette utilizzazioni è ammissibile solamente a condizione che siano garantite le dotazioni minime aggiuntive di superfici per spazi pubblici, nella misura pari all'80% della Superficie utile lorda di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

71.1 Zona di Espansione D6/E

E' una zona di espansione in cui il Regolamento Urbanistico si attua esclusivamente sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo riferito all'intero ambito individuato nelle tavole, secondo le indicazioni della relativa scheda norma.

In queste zone è prescritto un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera superficie territoriale delimitata nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B, secondo le indicazioni della relativa scheda norma.

La percentuale di area da destinare all'insediamento di attività ad elevata innovazione tecnologica non potrà superare il 50% dell'intera superficie fondiaria; a tale titolo sono considerati settori preferenziali d'insediamento:

energia;
tecnologia dell'informazione;
telecomunicazioni;
elettronica;
acqua;
tecnologie ambientali;
automatizzazione industriale;
produzione di nuovi materiali.
servizi di supporto alle attività produttive.

71.2 Zona di completamento D6/C

Le zone di completamento sono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico.

Per gli edifici compresi nelle zone D6 sono ammissibili le trasformazioni fino alla sostituzione edilizia (SE).

Nelle aree D6/C sono consentiti altresì:

addizione volumetrica (A);
Nuova edificazione (NE).

Gli interventi di addizione volumetrica, di ristrutturazione connessa ad addizione volumetrica e di nuova edificazione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

a)	Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,50
b)	Altezza massima	H	10,00 m
c)	Numero massimo di piani	N°	3
d)	Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
e)	Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
f)	Distanza minima dei fabbricati dalle strade	Ds	8,00 m

salve le prescrizioni del Codice della Strada
per le strade esterne ai centri abitati

Gli interventi di nuova edificazione (NE), ad eccezione delle aree che abbiano già realizzato verde e/o parcheggi in misura maggiore o uguale del 20% della superficie territoriale utilizzata, sono ammessi a condizione che vengano realizzati:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- strade come da progetto
- parcheggi pubblici 10% della Superficie Fondiaria
- verde pubblico 10% della Superficie Fondiaria

Sono consentite altezze maggiori di m. 10,00 per la costruzione di silos e ciminiere, nonché per motivate esigenze di tecnologie produttive e logistiche.

Gli spazi per parcheggi e verde pubblici sono realizzate di preferenza negli spazi all'uopo indicati dal Regolamento urbanistico.

Nel caso in cui il Regolamento urbanistico non indichi spazi idonei ad assicurare il rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma, le dotazioni prescritte potranno essere soddisfatte corrispondendo al comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute.

In queste zone non è consentito realizzare alcun nuovo alloggio.

Estratti aree di studio dal Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva

-  Ambiti della produzione compatta (D1)
-  Ambiti della produzione promiscua (D2)
-  Ambiti della produzione specializzata (D3)

Ambiti del commercio

-  Ambiti della grande distribuzione (D4)
-  Ambiti della media distribuzione (D5)

 Ambito
Zona

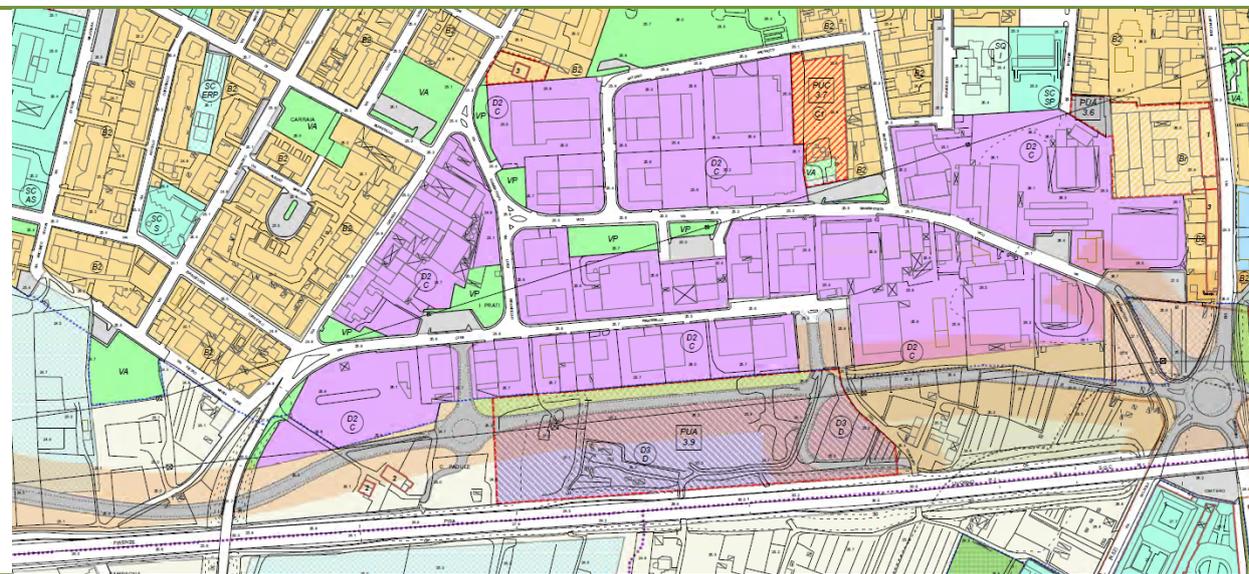
- | | |
|---|---|
| A) Zona di espansione in corso di attuazione | AL) Settore alimentare |
| R) Zona di recupero | AE) Attività estrattive |
| D) Zona di servizio alle attività produttive | RR) Rottamazione e recupero |
| S) Zona di completamento per impianti singoli | RS) Recupero rifiuti solidi (carta da macero) |

 Ambiti del parco tecnologico (D6)

 Aree a verde privato

 Aree a verde complementare

Carraia



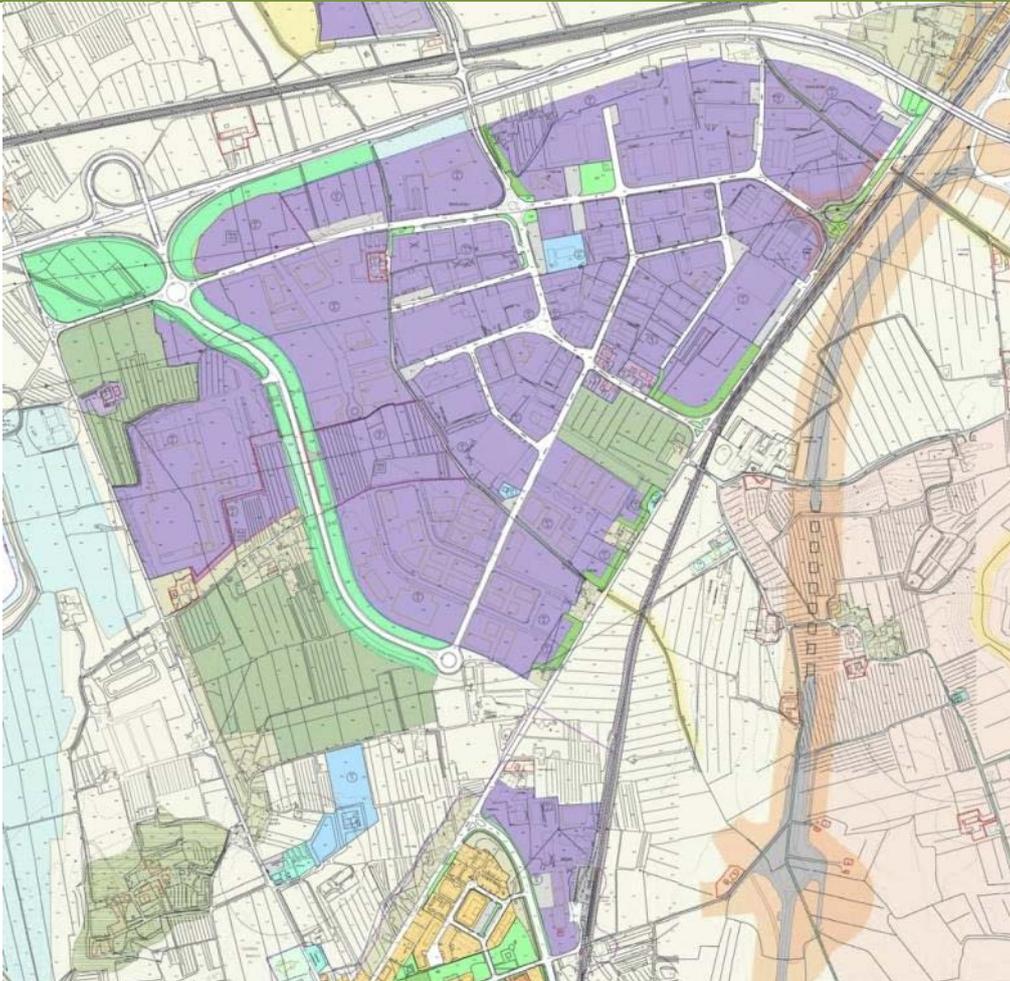
Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Pontorme



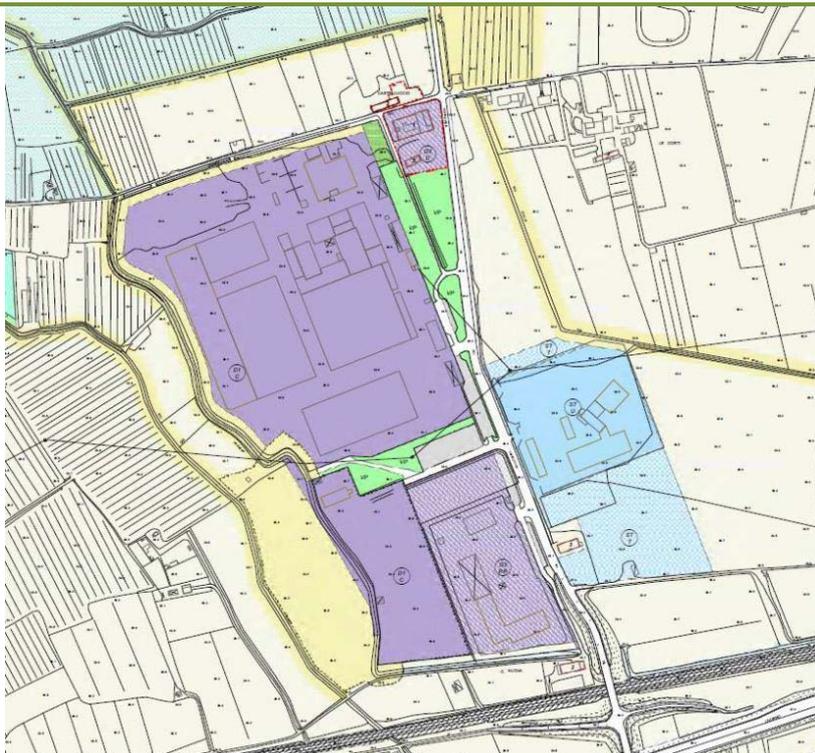
Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Terrafino



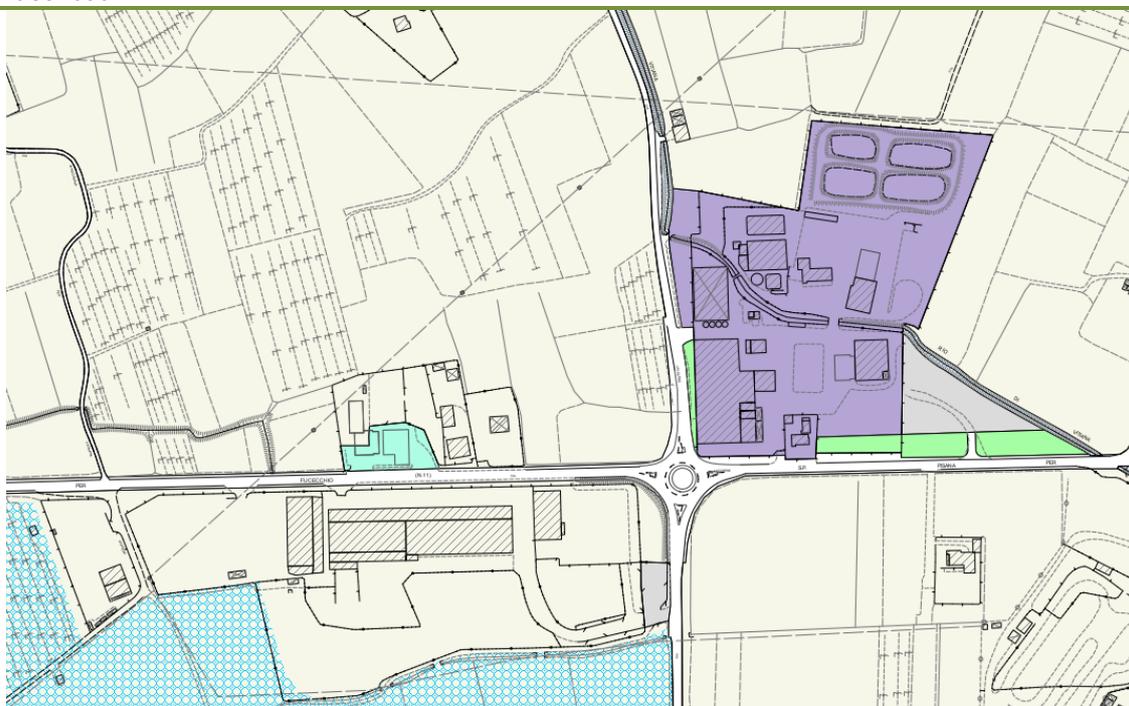
Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Castelluccio



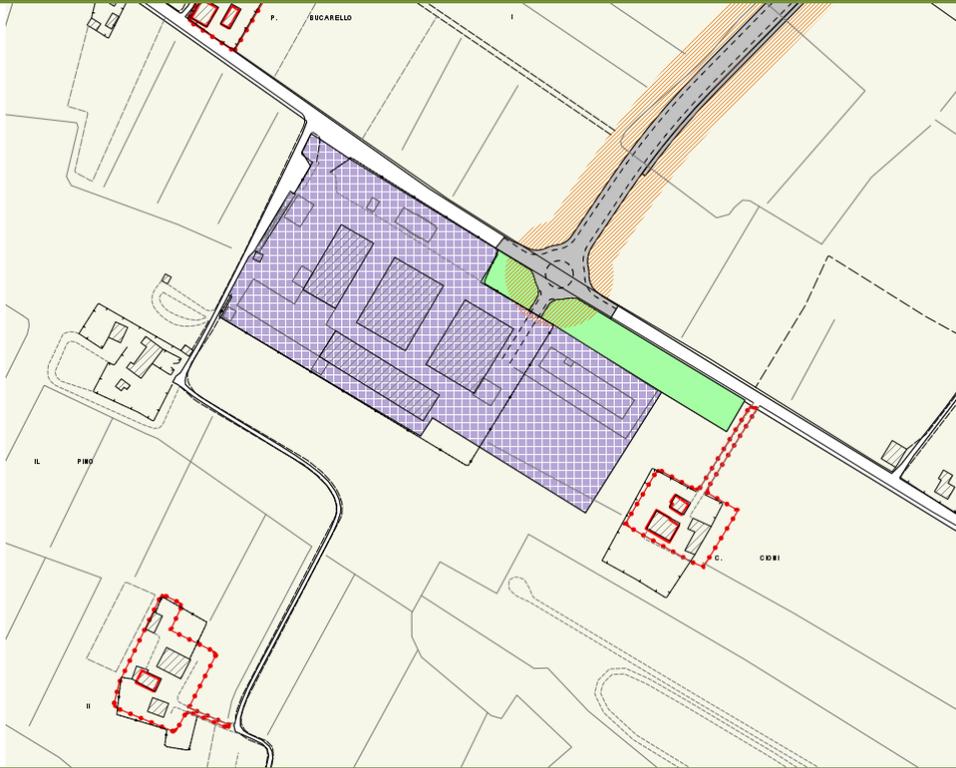
Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Via Lucchese



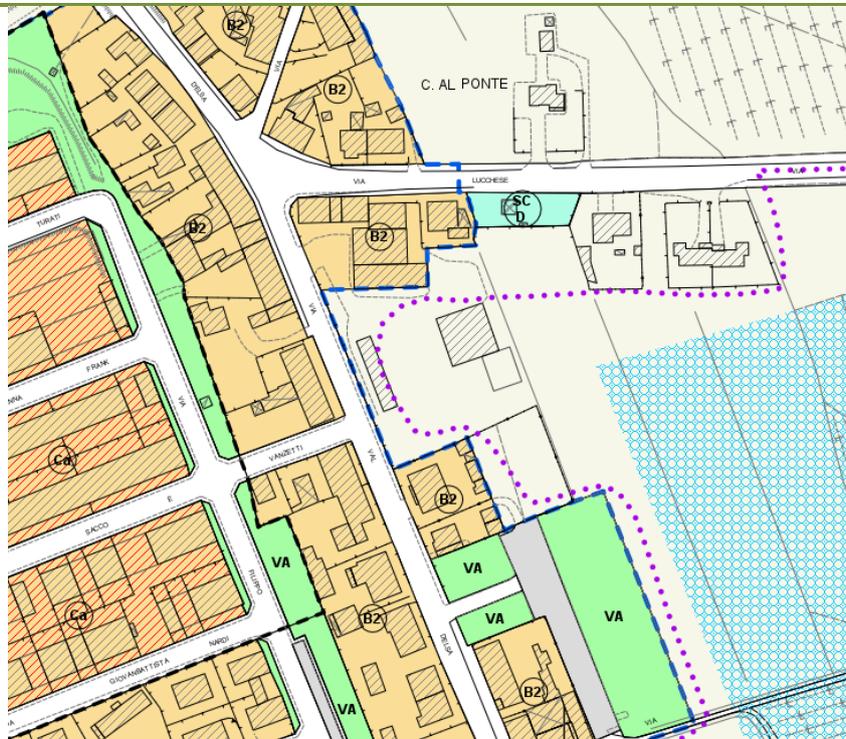
Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Via Piovola



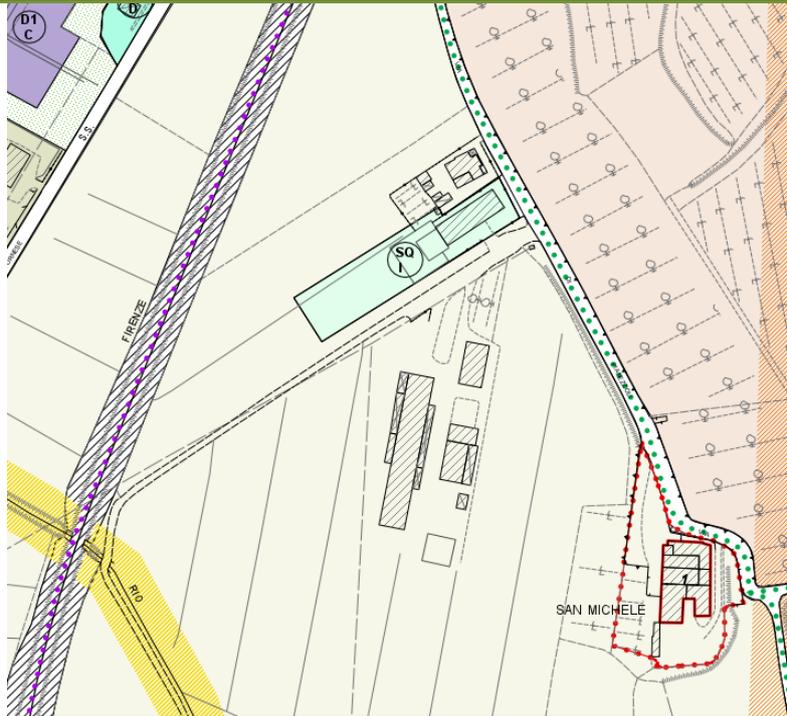
Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Marcignana



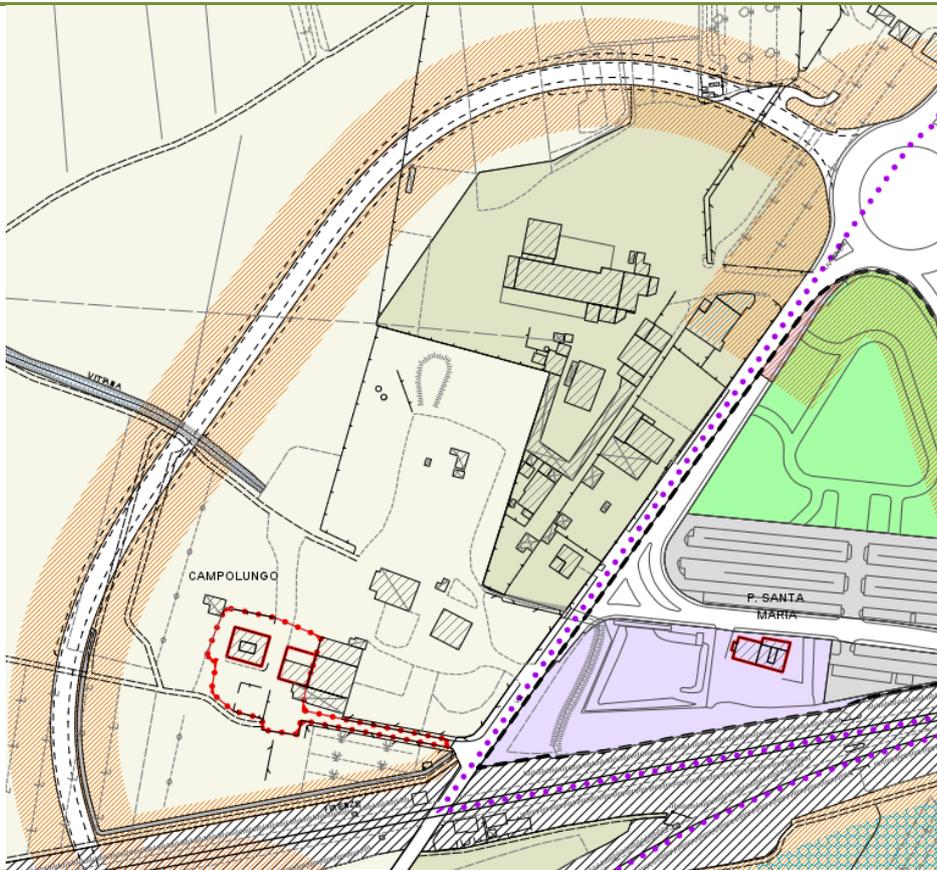
Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Pianezzoli



Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Le Case Nord



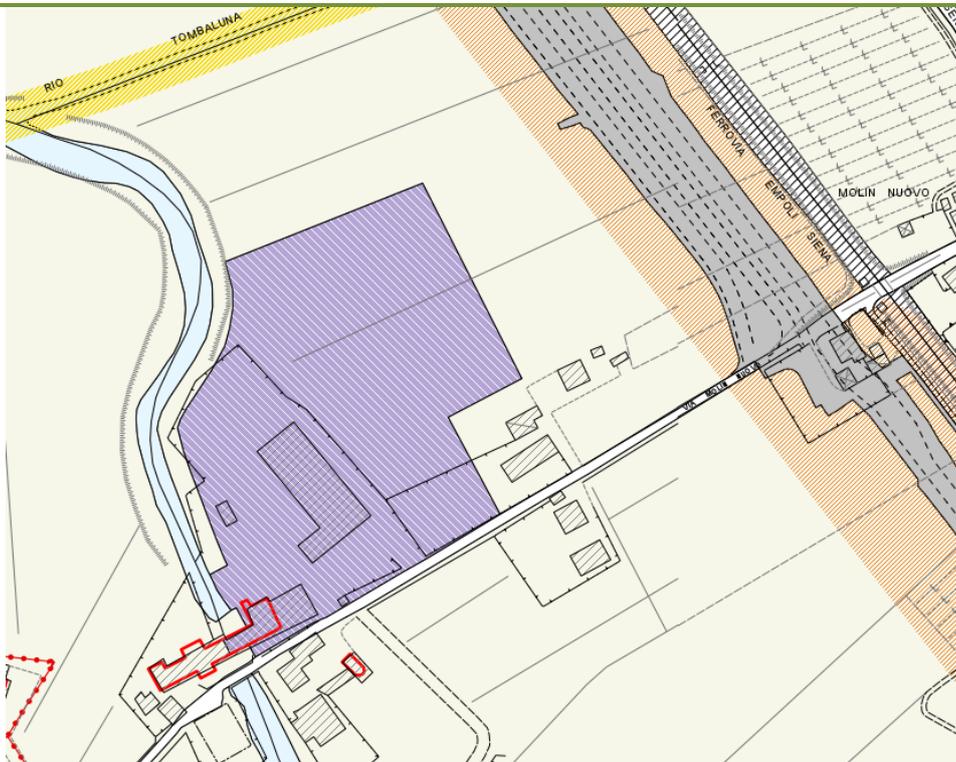
Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Le Case Sud



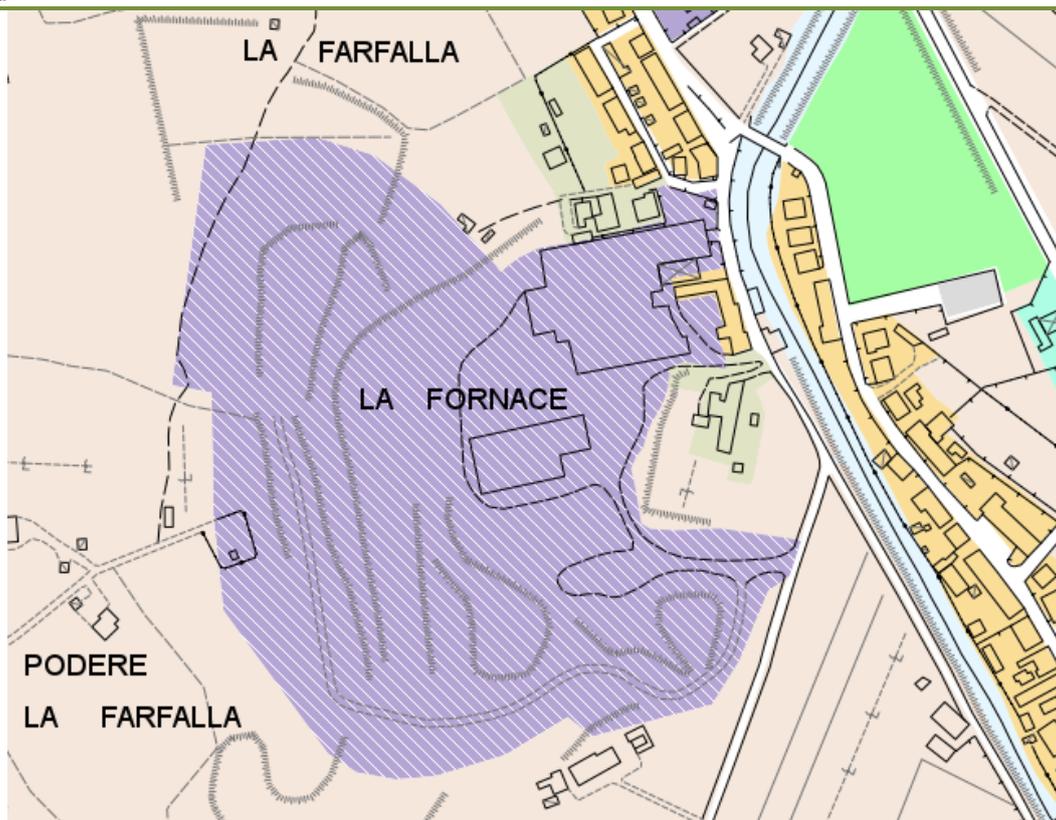
Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Molin nuovo



Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Farfalla



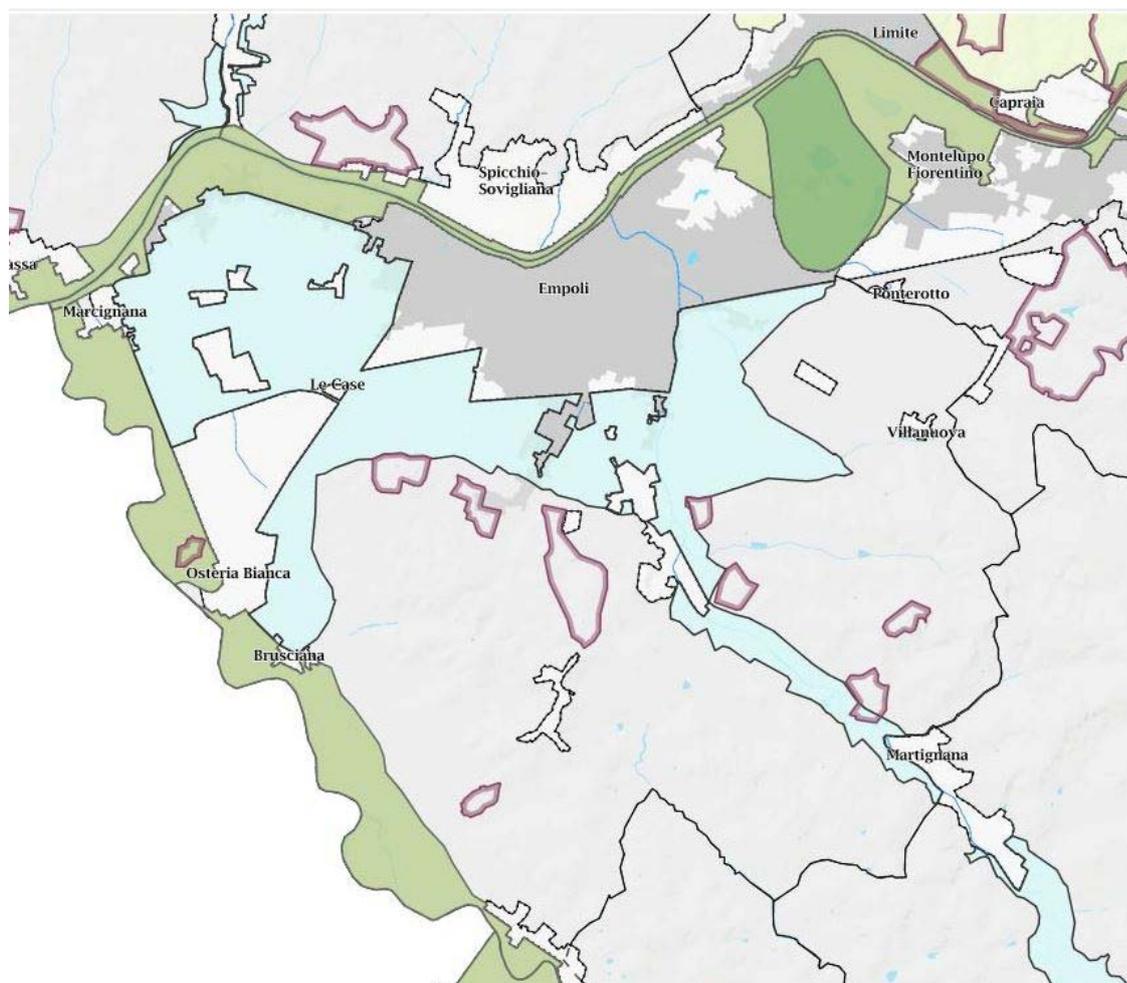
Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

4.4. Piano territoriale di coordinamento provinciale

La coerenza degli obiettivi della variante viene valutata in base alla Deliberazione del consiglio provinciale n. 1 del 10/01/2013 "Approvazione del Procedimento di revisione del Piano territoriale di coordinamento provinciale".

Rispetto alle invarianti il PTCP, all'interno di ciascun sistema territoriale, definisce invarianti strutturali:

-  le aree sensibili di fondovalle, art. 3 Norme;
-  i territori connotati da alta naturalità e quelli comunque da destinarsi prioritariamente all'istituzione di aree protette, compresi tra gli ambiti di reperimento, art. 10 Norme;
-  le aree fragili, art. 11 Norme;
-  le aree di protezione storico ambientale, art. 12 Norme.
-  Anpil



Il PTCP nella Carta dello Statuto del territorio descrive la delimitazione fra territorio urbano e aperto, fondata sugli aspetti paesistici oltre che sui caratteri funzionali.



altre aree del
territorio aperto
(art.7)

I contenuti del PTCP analizzati sono strutturati in due sezioni:

- la prima avente per oggetto le strategie generali, le direttive e le prescrizioni del PTCP contenute nello Statuto del territorio e strategie di politica territoriale;
- la seconda avente per oggetto i contenuti specifici della Monografia dei Sistemi Territoriali "Circondario Empolese Valdelsa"

In riferimento alla natura, dimensione e portata della proposta di variante ed alla verifica dello Statuto del PTCP, si ritiene che i contenuti statutari di indirizzo e prescrittivi debbano essere riferiti alle azioni previste dalla variante per ciascun ambito, fermo restando le seguenti considerazioni generali.

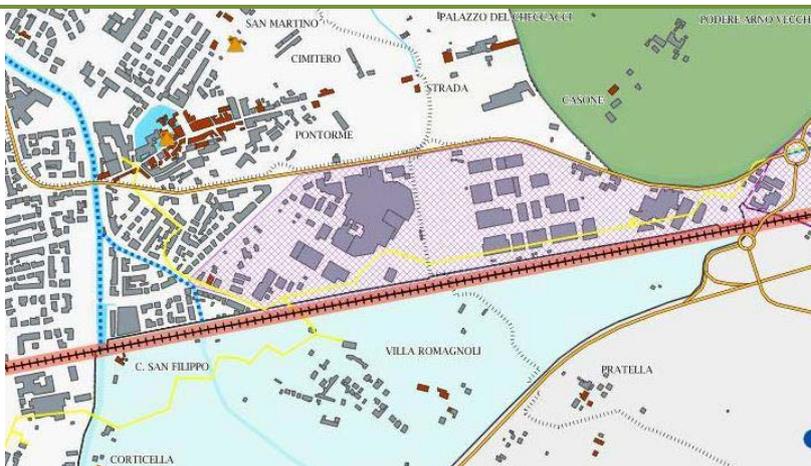
La variante dovrà evitare fattori di deterioramento del tessuto rurale nei suoi contenuti paesistici, storici e economici e che i fondi agricoli siano progressivamente sottratti alla tradizionale funzione produttiva per essere dirottati su destinazioni di tipo residenziale, scoraggiando le attività meramente orientate alla valorizzazione immobiliare. Contestualmente sarà opportuno favorire il mantenimento delle attività produttive, verificando per essa la sussistenza di un adeguato livello di dotazione infrastrutturale.

Estratti aree di studio dal PTCP "Carta dello Statuto dei luoghi"

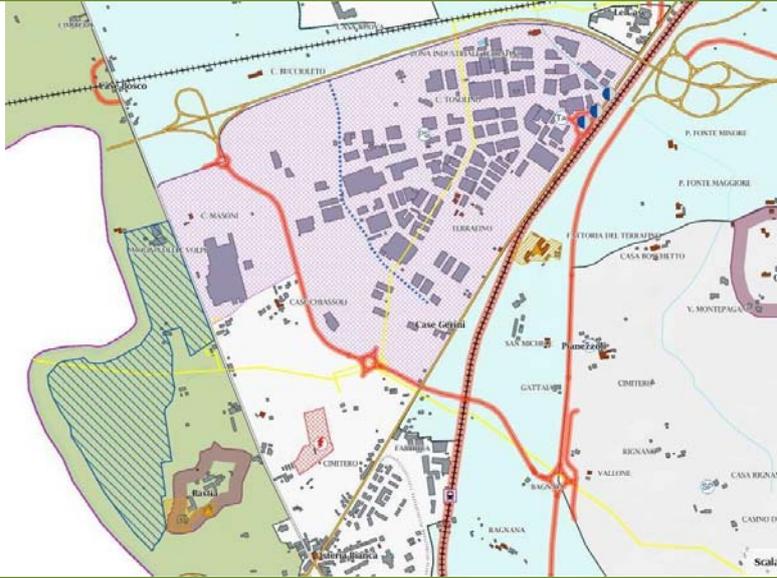
Carraia



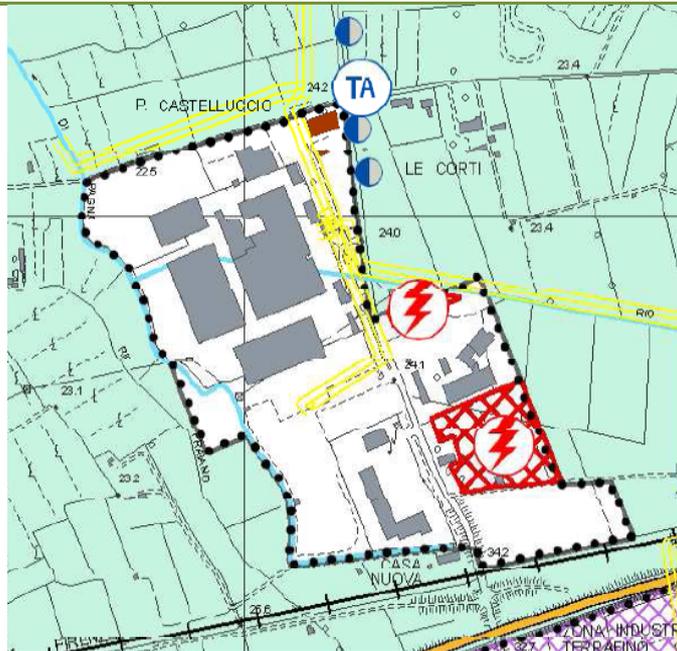
Pontorme



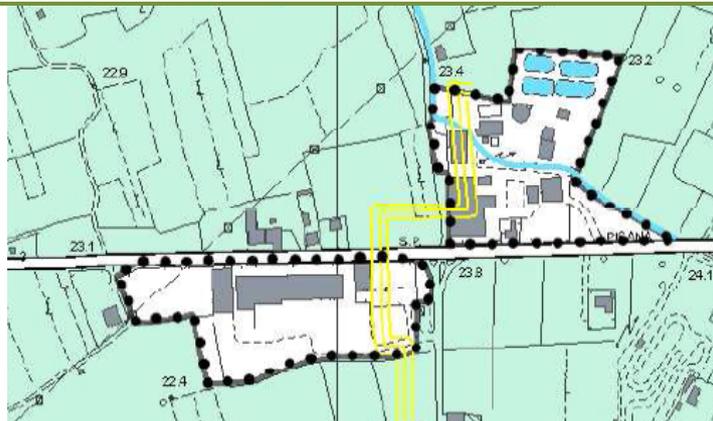
Terrafino



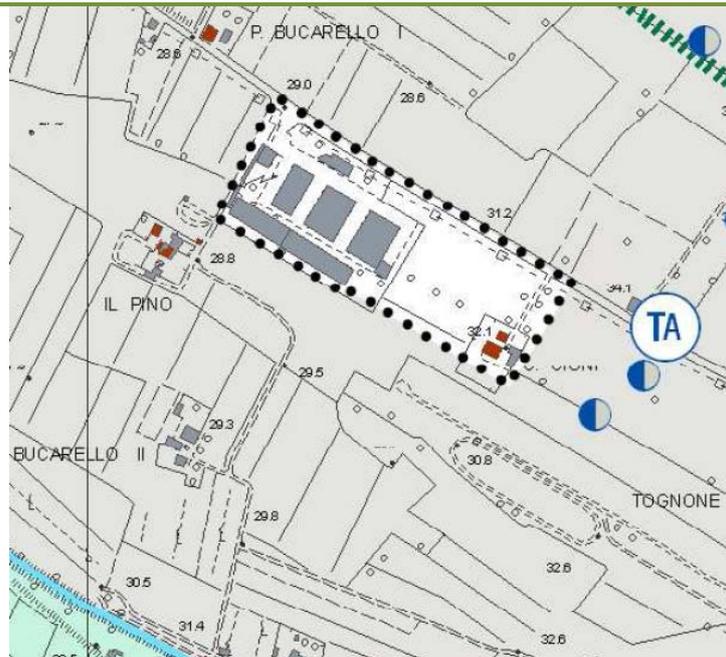
Castelluccio



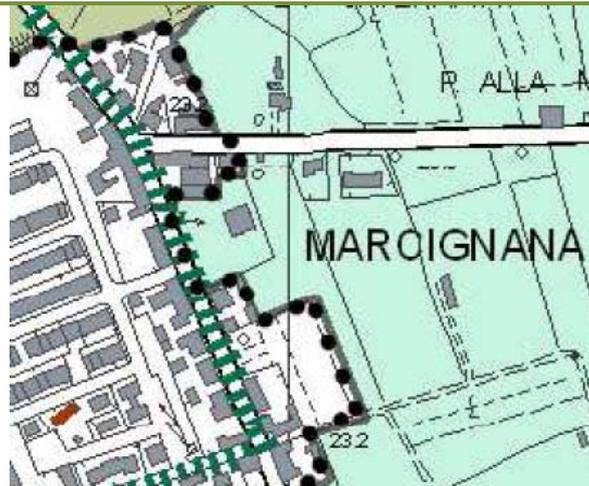
Via Lucchese



Via Piovola



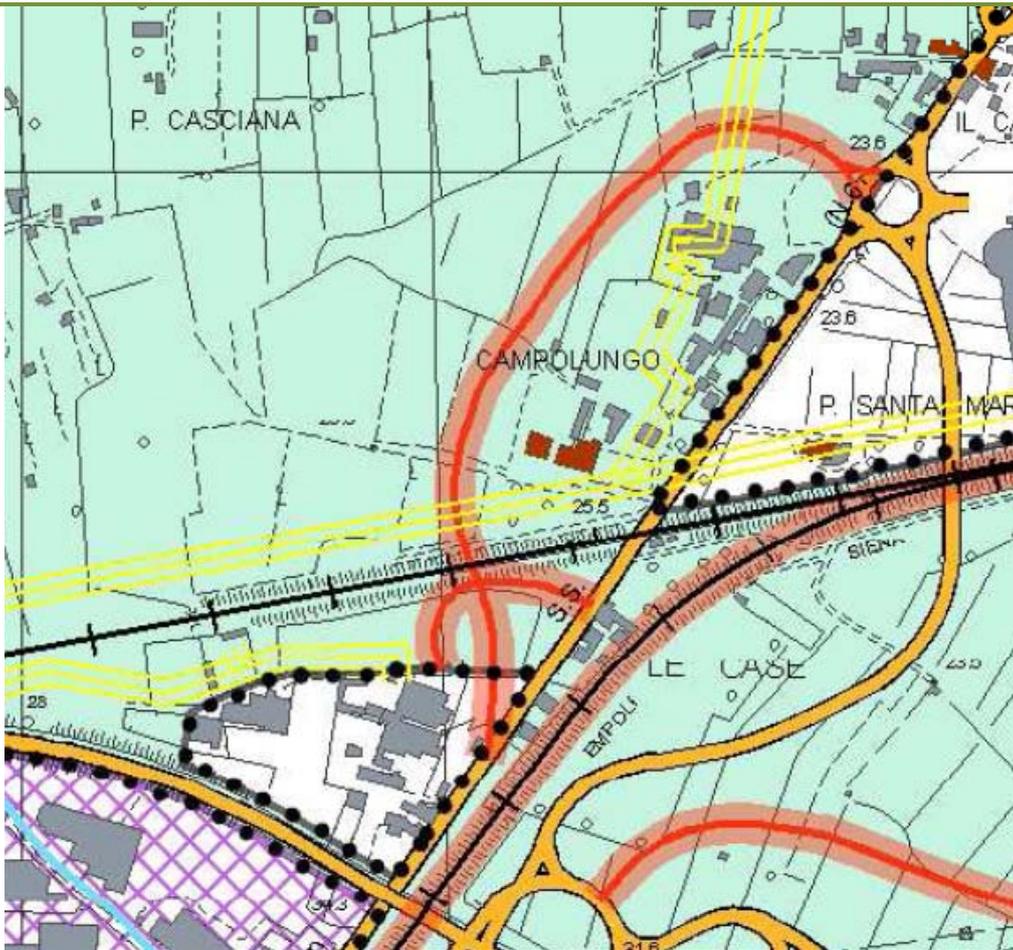
Marcignana



Pianezzoli



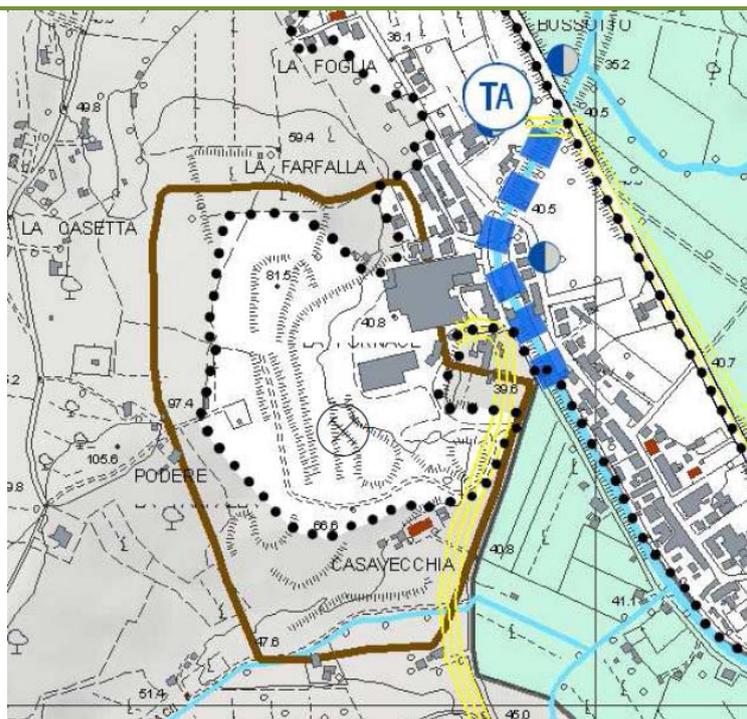
Le Case

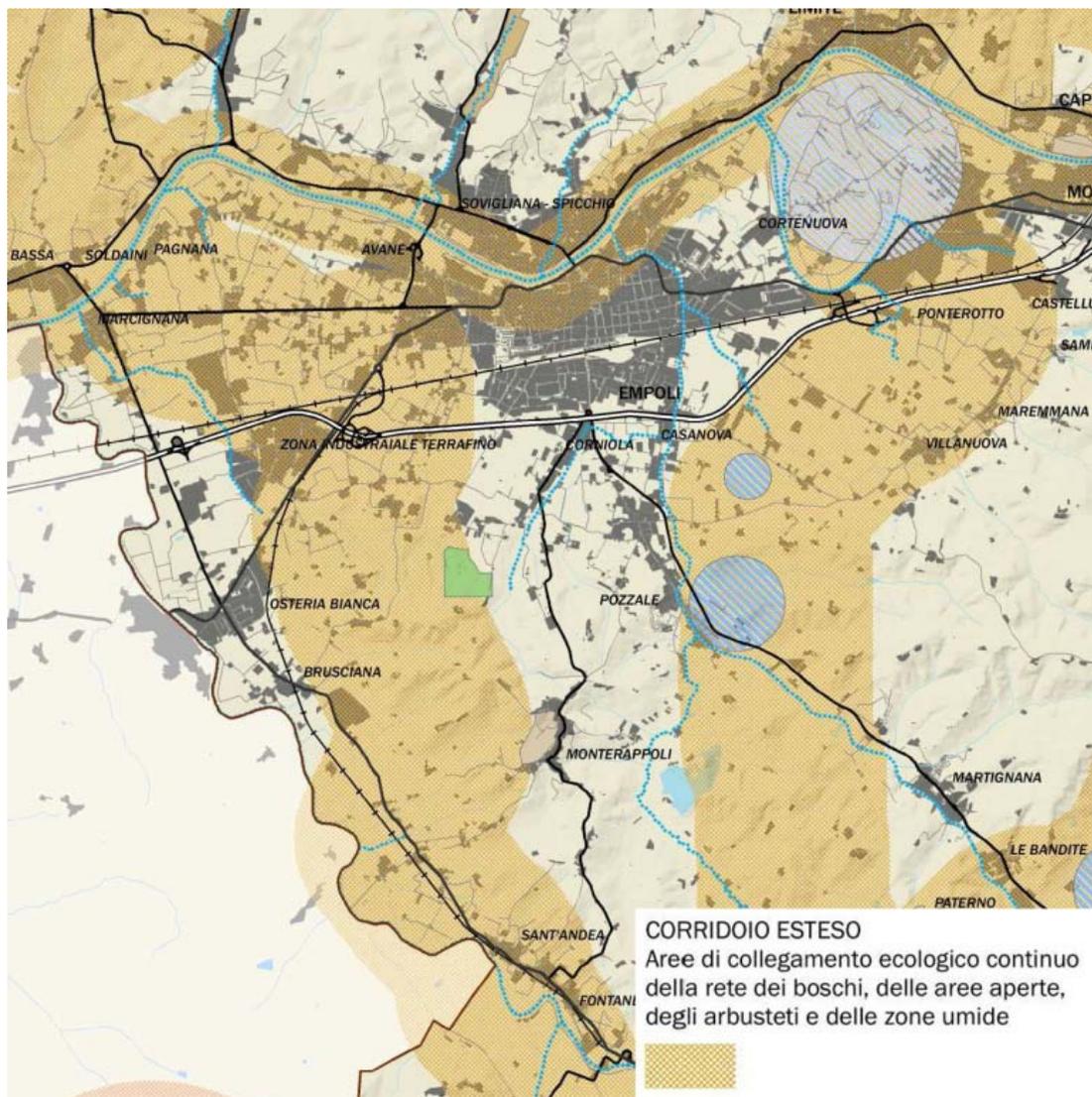


Molin nuovo



Farfalla





Carta della rete ecologica PTCP

5. Elementi del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico

Preso atto dell'art. 12 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico di cui alla Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37 per il quale: *"Nell'elaborazione e nell'applicazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nonché dei piani e programmi che producono effetti territoriali la Regione e gli enti territoriali competenti, in coerenza con quanto disposto dalla l.r.65/2014 e dall'art.149 del Codice, perseguono l'insieme degli obiettivi generali di cui agli articoli 7 , 8, 9, 11 e le disposizioni richiamate all'articolo 10."* ed inoltre *Nella formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, i Comuni perseguono gli obiettivi specifici relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, di cui al relativo abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali", al fine di qualificare i tessuti urbani e il disegno dei loro margini.*

La successiva verifica di coerenza dovrà essere condotta sui seguenti ambiti di valutazione specifici, derivanti dalla documentazione allegata al PIT/PPR e preso atto della Circolare inerente le misure generali di salvaguardia della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico e i contenuti del punto 5 della DCR 2 luglio 2014, n.58.

Documenti di riferimento per la valutazione

- Quadro conoscitivo e la Relazione generale del piano paesaggistico;
- Documento di Piano, la disciplina del piano;
- Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 e 157 del Codice

- Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del Codice;
- Allegato 1a - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio.
- Allegato 1b - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio.
- Elaborato A2 > shapefile 1:10.000 dei Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice);
- Elaborato A3 > shapefile 1:10.000 dei fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142. c. 1, lett. c, Codice);
- Elaborato A7 > shapefile 1:10.000 dei territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c. 1, lett. g, Codice)

Considerato che il Comune di Empoli non è al momento non sono presenti immobili inseriti nell'Allegato 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Sezione 4 e siti di cui all'Allegato H - N. 110 Schede e Cartografia delle zone di interesse archeologico.

Il Comune di Empoli è ricompreso nell'Ambito di paesaggio di cui alla Scheda d'Ambito 05 – Val di Nievole e Val D'Arno Inferiore

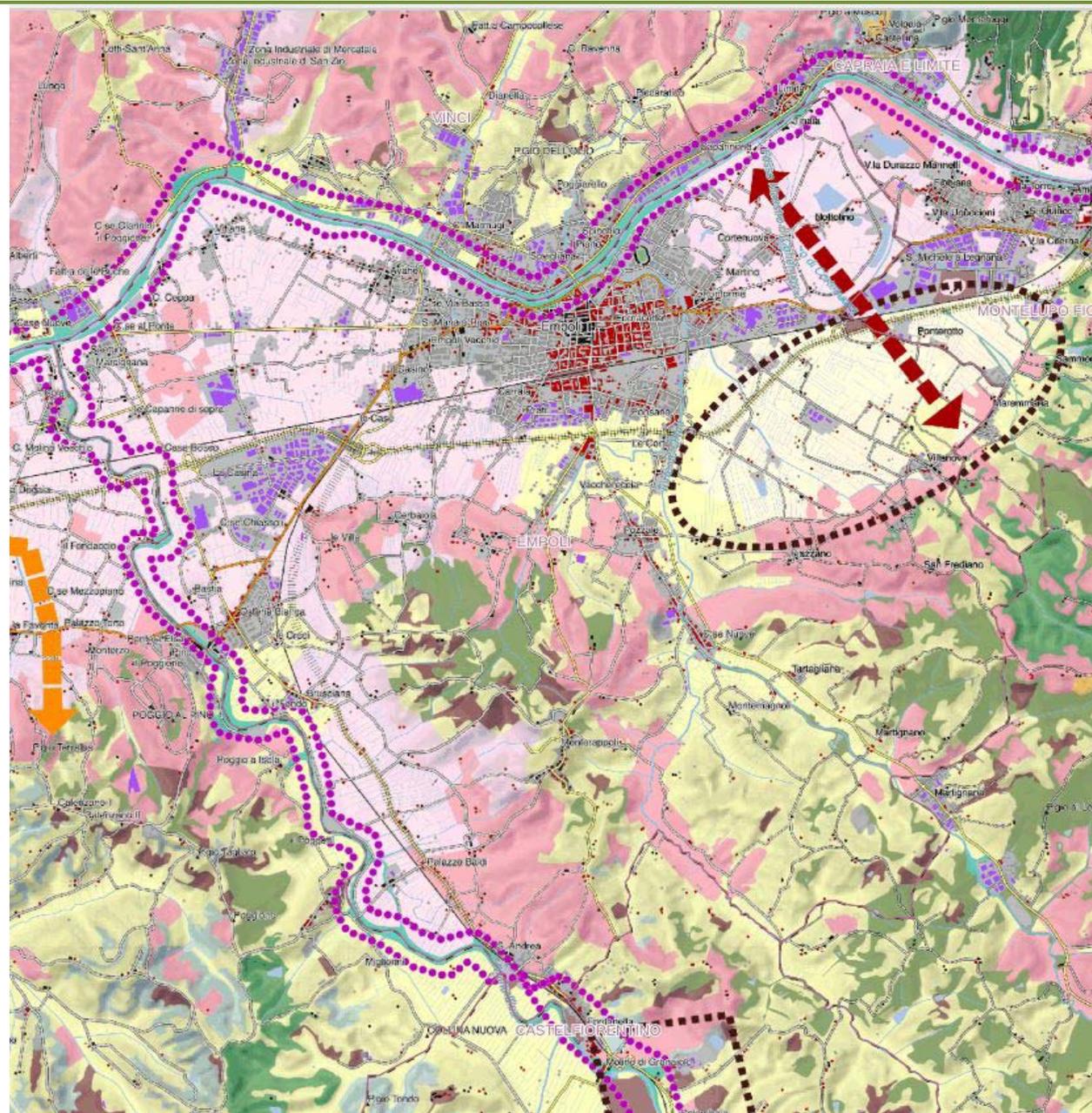


Piano paesaggistico della Toscana - Carta dei caratteri del paesaggio (estratto)

Nella Carta della rete ecologica sono evidenziati, oltre la rete degli ecosistemi forestali, agropastorali e fluviali, gli elementi funzionali della rete ecologica.

Per il territorio di Empoli si riconoscono dei corridoi ecologici fluviali da riqualificare e una direttrice di connettività da ricostituire finalizzata ad un'area critica per processi di artificializzazione del territorio agricolo.

Si tratta di aree agricole a sud-est di Empoli (tra le loc. di Pozzale, Villanova e Sammontana) a cavallo tra i comuni di Empoli e Montelupo, quali ultime testimonianze locali di un paesaggio agricolo di pianura minacciato dall'espansione delle infrastrutture e degli insediamenti industriali e artigianali.



Piano paesaggistico della Toscana - Carta della rete ecologica (estratto)

Nel piano paesaggistico della Regione Toscana gli elementi di conoscenza evidenziati per il territorio del comune di Empoli sono rappresentati, sinteticamente, nella:

- Carta dei caratteri del paesaggio;
- Carta della rete ecologica.

Nella Carta dei caratteri del paesaggio sono evidenziati, fra gli altri i coltivi e le sistemazioni idrauliche –agrarie e la caratterizzazione vegetazionale e fisiografica dei boschi e delle aree seminaturali.

Definizione di bene paesaggistico

I beni paesaggistici sono parte del patrimonio culturale e oggetto di specifiche azioni di tutela, conservazione e valorizzazione. La definizione di beni paesaggistici è contenuta nell'art. 2 comma 3 del Codice, che così dispone: "Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree indicati all'articolo 134, costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge". Sono pertanto beni paesaggistici gli immobili, aree o fabbricati, che presentano particolari caratteristiche storiche, culturali, naturali, morfologiche ed estetiche ed abbiano un significato e valore identitario del territorio in cui ricadono o che siano percepite come tali dalle popolazioni.

Ai sensi dell'art 134 sono beni paesaggistici:

- a) gli immobili e le aree indicati all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 (Art. 138. Avvio del procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico, Art. 139. Procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico, Art. 140. Dichiarazione di notevole interesse pubblico e relative misure di conoscenza e Art. 141. Provvedimenti ministeriali);
- b) le aree indicate all'articolo 142 (tutela ex lege Galasso);
- c) gli immobili e le aree tipizzati, individuati e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143(Piano paesaggistico) e 156(Verifica e adeguamento dei piani paesaggistici).

.Sono sottoposti alla disciplina del PIT-PPR:

- a) gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'art. 136 del Codice;
- b) le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice.
- c) Sono, altresì, sottoposti alla stessa disciplina, ai sensi dell'art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo.

Le disposizioni si applicano anche agli immobili ed alle aree in ordine ai quali, alla data di entrata in vigore del presente codice, sia stata formulata la proposta ovvero definita la perimetrazione ai fini della dichiarazione di notevole interesse pubblico o del riconoscimento quali zone di interesse archeologico.

I beni in oggetto, ai sensi dell'art. 143, comma 1 lettera b) e c) sono disciplinati ai sensi degli articoli contenuti nel PIT-PPR che fissano gli obiettivi con valore di indirizzo da perseguire, le direttive da attuare e le prescrizioni d'uso da rispettare.

Ricordiamo che l'Art. 157. Notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti e atti emessi ai sensi della normativa previgente.

Conservano efficacia a tutti gli effetti:

- a) le dichiarazioni di importante interesse pubblico delle bellezze naturali o panoramiche, notificate in base alla legge 11 giugno 1922, n. 778;
- b) gli elenchi compilati ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- c) le dichiarazioni di notevole interesse pubblico notificate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- d) i provvedimenti di riconoscimento delle zone di interesse archeologico emessi ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, del d.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, aggiunto dall'articolo 1 del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1985, n. 431;
- d-bis) gli elenchi compilati ovvero integrati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- e) le dichiarazioni di notevole interesse pubblico notificate ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- f) i provvedimenti di riconoscimento delle zone di interesse archeologico emessi ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- f-bis) i provvedimenti emanati ai sensi dell'articolo 1-ter del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431.

Ai sensi dell'art. 142, comma 2, restano escluse dalla qualificazione di bene paesaggistico:

- le aree che alla data del 6 settembre 1985: erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;
- erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone diverse dalle zone A e B, ed erano ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.
- i beni indicati all'art. 142, comma 1, lettera c) che la regione, in tutto o in parte, abbia ritenuto, entro la data di entrata in vigore della presente disposizione, irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero.

Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157 del Codice. Pertanto conservano efficacia a tutti gli effetti:

- le notifiche di importante interesse pubblico delle bellezze naturali o panoramiche, eseguite in base alla legge 11 giugno 1922, n. 778;
- gli elenchi compilati ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- i provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico emessi ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- i provvedimenti di riconoscimento delle zone di interesse archeologico emessi ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, aggiunto dall'articolo 1 del decreto legge 27 giugno 1985, n. 311, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1985, n. 431;
- i provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico emessi ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- i provvedimenti di riconoscimento delle zone di interesse archeologico emessi ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- i provvedimenti emanati ai sensi dell'articolo 1-ter del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431.

Beni paesaggistici nel Comune di Empoli

Nel territorio del Comune di Empoli allo stato attuale risultano operanti vincoli:

- a) Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 157 del Codice con:
 - provvedimento di declaratoria ai sensi della 1089/39 (art. 4) o d.lgs. 490/1999 (art.5)
 - provvedimento di tutela diretta contestuale all'autorizzazione all'alienazione, ai sensi del D.P.R. 283/2000 (art.10, comma 6)
 - provvedimento ai sensi dell'art 822 c.c.
 - provvedimento di tutela diretta ai sensi della L. 1089/1939 o del D.Lgs. 490/1999 (Titolo I)
 - i c.d. *Ope-legis*
- b) Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) (c.d. *Galasso*)
 - Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, D.Lgs. 42/2004)
 - Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, D.Lgs. 42/2004)
 - Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (art.142. c.1, lett. g) D.Lgs. 42/2004)
- c) I beni in oggetto, ai sensi dell'art. 143, comma 1 lettera b) e c) sono disciplinati ai sensi degli articoli contenuti nella Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37 "Approvazione dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico" (PIT-PPR) che fissano gli obiettivi con valore di indirizzo da perseguire, le direttive da attuare e le prescrizioni d'uso da rispettare. Qualora si verifichi la concorrenza di più prescrizioni, prevalgono quelle più restrittive. (Vedi Disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice di cui all'Allegato 8B del PIT-PPR)

Per quanto attiene alle Aree tutelate per legge il PIT-PPR prevede un regime diversificato in obiettivi, direttive e prescrizioni

5.1. Ricognizione dei vincoli paesaggistici e delle tutele secondo il Regolamento urbanistico

In riferimento alla cartografia allegata al 2° Regolamento urbanistico e a quella contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico, sono di seguito riportati i vari estratti relativi alle aree di studio.

Nonostante che per il territorio di Empoli non sussistono aree tutelate per legge di cui all'art. 142 punto m) del D.Lgs 42/2004 (c.d. Vincolo archeologico), l'Amministrazione comunale ha provveduto a far redigere una carta dei rischi archeologici.

La carta del rischio archeologico è uno strumento di studio preventivo e rappresenta, in estrema sintesi, le aree di interesse o rischio/potenzialità archeologica, vulnerabili in conseguenza di eventuali ritrovamenti archeologici.

Il quadro normativo archeologico comunale ha come obiettivo la regolamentazione e definizione delle azioni da effettuare, da parte dell'Amministrazione Comunale, nel momento in cui un singolo privato o un Ente interviene con opere di scavo a vari livelli sul territorio comunale in riferimento al D.lgs. 42/2004 e D.lgs. 163/2006.

L'ambito prescrittivo ha come conseguenza diretta, la salvaguardia di aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica fermo restando che la tutela dei beni culturali è, a termini di legge, prerogativa delle Soprintendenze competenti. Al Comune, con gli uffici preposti, competerà a norma di legge, la valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici individuati.

5.2. Perseguimento dell'insieme degli obiettivi generali e disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico

Il patrimonio territoriale ed invarianti strutturali – artt. 3-5 L.R. n. 65/2014

Il patrimonio territoriale è costituito da:

- la struttura idro-geomorfologica
- la struttura eco sistemica
- la struttura insediativa
- la struttura agro-forestale

Le suddette componenti e le relative risorse non possono essere ridotte in modo irreversibile. Le azioni di trasformazione devono essere considerate in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti.

Obiettivi generali

Gli obiettivi generali costituiscono il riferimento generale per il perseguimento delle finalità di tutela e valorizzazione previste per ciascuna invariante strutturale.

Per invarianti strutturali si intendono i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale.

La disciplina relativa allo Statuto del territorio del PIT è articolata in:

- a) disciplina relativa alle invarianti strutturali;
- b) disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante gli obiettivi, le direttive e specifiche prescrizioni e prescrizioni d'uso;
- c) disciplina a livello di ambito contenuta nelle "Schede degli ambiti di paesaggio".

Gli abachi delle invarianti costituiscono elaborati del PIT a livello regionale:

- Invariante I: i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
- Invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi
- Invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali
- Invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

CARTA DEI SISTEMI MORFOGENETICI, le aree interessate dalla variante sono individuate in BES - Sistema Morfogenetico Bacini Di Esondazione



SINTESI DELLE CRITICITA'

Il sistema è caratterizzato da criticità quali un elevato consumo di suolo e rischio strutturale di esondazione.

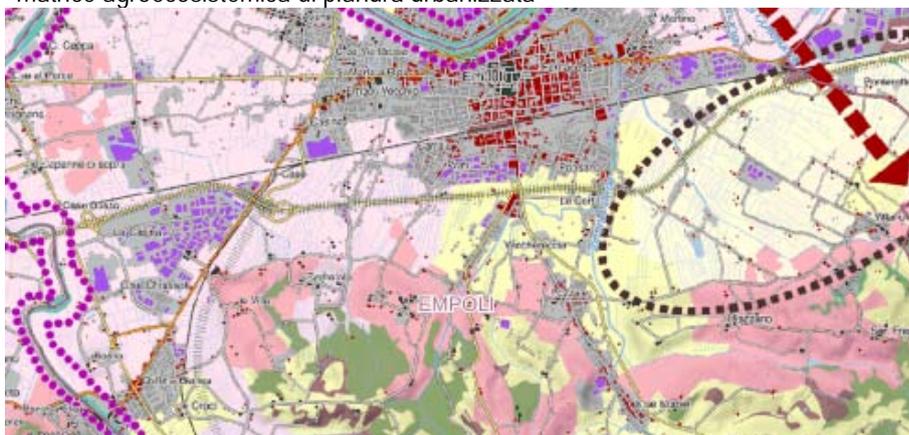
Invariante I

I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici – art. 7

obiettivo generale	da perseguire mediante:
L'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici	La stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture.
	Il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione.
	La salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime.
	La protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale.
	La compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.

Carta della rete ecologica, le aree interessate dalla variante sono individuate in:

- matrice agroecosistemica di pianura
- matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata



SINTESI DELLE CRITICITA'

La principale criticità è costituita dal consumo di suolo agricolo per i processi di artificializzazione e dalla presenza di barriere e frammentazione territoriale ed ecologica.

Tra gli elementi funzionali alla rete ecologica è individuata la direttrice di connettività da ricostruire.

Invariante II

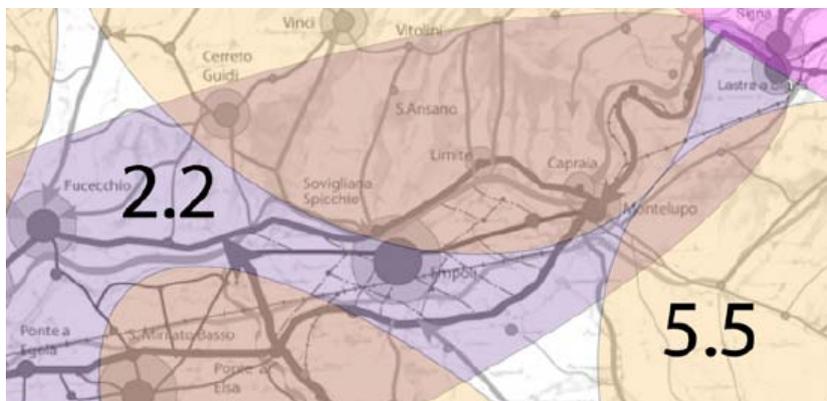
I caratteri ecosistemici del paesaggio – art. 8

obiettivo generale	da perseguire mediante:
L'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema	Il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri.
	Il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali
	Il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali.
	La tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario.
	La strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.

Inoltre, come ulteriori elementi funzionali della rete ecologica, le Aree critiche per la funzionalità della rete, in particolare, viene identificato un ambito non arealmente definito corrispondente ad Aree critiche per processi di abbandono e di artificializzazione a cui sono associati specifici obiettivi di qualità : *Le aree agricole a sud-est di Empoli (tra le loc. di Pozzale, Villanova e Sammontana) a cavallo tra i comuni di Empoli e Montelupo, quali ultime testimonianze locali di un paesaggio agricolo di pianura minacciato dall'espansione delle infrastrutture e degli insediamenti industriali e artigianali.*

Per quanto concerne l'analisi degli obiettivi specifici dell'invariante strutturale III - "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee che, ai sensi del comma 3 dell'art. 9 e del comma 2, lettera b, dell'articolo 4, integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito, è stata verificata la carta dei morfotipi e delle articolazioni territoriali.

Carta dei morfotipi insediativi, le aree interessate dalla variante rientrano prevalentemente nel **morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale**, articolazione 2.2 - valdarno inferiore.



Sistema insediativo di tipo pianiziale densamente abitato e caratterizzato storicamente dalla dominanza della funzione di collegamento esercitata da un elemento idrografico importante e dalla viabilità lungofiume ad esso connesso, le cui dinamiche di trasformazione - orientate dall'evoluzione contemporanea del ruolo del supporto infrastrutturale - rischiano però di incidere pesantemente e di snaturarne l'organizzazione spaziale e gli equilibri territoriali.

Invariante III

Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali – art. 9

obiettivo generale	da perseguire mediante:
La salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun	La valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato.
	La riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità.
	La riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani.
	Il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali.
	Il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo.

Invariante III

Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali – art. 9

obiettivo generale	da perseguire mediante:
morfotipo insediativo che vi concorre	<p>Il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici.</p> <p>Lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi.</p> <p>L'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.</p>

Carta dei morfotipi rurali, le aree agricole interessate dalla variante sono individuate nel **morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle**



SINTESI DELLE CRITICITA'

Il morfotipo è caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia o ampia, con caratteri di semplificazione sia ecologica che paesaggistica. Altre criticità sono individuate in:

- basso livello di infrastrutturazione ecologica e presenza di barriere e frammentazione territoriale ed ecologica;
- tendenza all'erosione dello spazio agricolo per processi di urbanizzazione;
- aree sottoposte a forte rischio idraulico (zone esondabili).

Invariante IV

I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali – art. 11

obiettivo generale	da perseguire mediante:
La salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali	<p>Il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento e l'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale.</p>
	<p>Il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo.</p>
	<p>Prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi.</p>
	<p>La preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle.</p>
	<p>La tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno.</p>

Invariante IV

I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali – art. 11

obiettivo generale	da perseguire mediante: La tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.
---------------------------	---

Il PIT/PPR riconosce gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale derivanti dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni, e ne identifica i relativi ambiti, in riferimento ai quali definisce specifici obiettivi di qualità e normative d'uso.

Ambito 05 – Val di Nievole e Val D'Arno Inferiore

Obiettivi di qualità

Gli obiettivi di qualità di cui alla Disciplina d'Ambito, costituiscono, riferimento per l'applicazione delle norme a livello d'ambito al fine di garantire la qualità paesaggistica delle trasformazioni.

AMBITO 05

Val di Nievole e Val d'Arno inferiore

obiettivi di qualità: Obiettivo 1	direttive correlate				
1. Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo	1.1 - Evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città.				
	<table border="1"> <tr> <td rowspan="3">1.2 - Tutelare i varchi ineditati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui</td> <td>Orientamenti:</td> </tr> <tr> <td>mantenere i diaframmi residui di spazio aperto lungo la pedecollinare SR 435, fra Pescia - Santa Lucia – Borgo a Buggiano – Montecatini – Pieve a Nievole - Monsummano e da qui nella piana lungo la Autostrada A11 fino a Ponte Buggianese – Chiesina Uzzanese, anche attraverso la promozione di progetti di tutela e riqualificazione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali laddove assenti o compromesse;</td> </tr> <tr> <td>mantenere i varchi ineditati sulla riva nord dell'Arno, fra Capraia-Limite-Sovigliana e degli ultimi suoli liberi che separano la cortina di urbanizzato residenziale o industriale/ artigianale fra Fucecchio-Santa Croce-Castelfranco-Santa Maria a Monte;</td> </tr> </table>	1.2 - Tutelare i varchi ineditati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui	Orientamenti:	mantenere i diaframmi residui di spazio aperto lungo la pedecollinare SR 435, fra Pescia - Santa Lucia – Borgo a Buggiano – Montecatini – Pieve a Nievole - Monsummano e da qui nella piana lungo la Autostrada A11 fino a Ponte Buggianese – Chiesina Uzzanese, anche attraverso la promozione di progetti di tutela e riqualificazione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali laddove assenti o compromesse;	mantenere i varchi ineditati sulla riva nord dell'Arno, fra Capraia-Limite-Sovigliana e degli ultimi suoli liberi che separano la cortina di urbanizzato residenziale o industriale/ artigianale fra Fucecchio-Santa Croce-Castelfranco-Santa Maria a Monte;
	1.2 - Tutelare i varchi ineditati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui		Orientamenti:		
			mantenere i diaframmi residui di spazio aperto lungo la pedecollinare SR 435, fra Pescia - Santa Lucia – Borgo a Buggiano – Montecatini – Pieve a Nievole - Monsummano e da qui nella piana lungo la Autostrada A11 fino a Ponte Buggianese – Chiesina Uzzanese, anche attraverso la promozione di progetti di tutela e riqualificazione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali laddove assenti o compromesse;		
mantenere i varchi ineditati sulla riva nord dell'Arno, fra Capraia-Limite-Sovigliana e degli ultimi suoli liberi che separano la cortina di urbanizzato residenziale o industriale/ artigianale fra Fucecchio-Santa Croce-Castelfranco-Santa Maria a Monte;					
mantenere i varchi ineditati dell'insediamento lineare sulla riva sud dell'Arno, lungo il fascio infrastrutturale compreso fra il fiume, la ferrovia, la Superstrada FI-PI-LI e la SR 67, fra Empoli-Montopoli;					
	assicurare la continuità tra le aree agricole e umide residue della piana con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione in chiave multifunzionale degli spazi aperti fra Montelupo ed Empoli e a quelli del paleo-alveo di Arnovecchio.				
	1.3 - Riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali (con particolare riferimento alla conurbazione lineare presente negli aggregati pedecollinari Pescia- Santa Lucia- Buggiano- Montecatini Terme- Monsummano, e alla conurbazione lineare doppia lungo le sponde dell'Arno, entrambe con la tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive) nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti.				
	1.4 - Evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi				

AMBITO 05

Val di Nievole e Val d'Arno inferiore

obiettivi di qualità: Obiettivo 1	direttive correlate
	esistenti in disuso.
	1.5 - Evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione.
	1.6 - Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

AMBITO 05

Val di Nievole e Val d'Arno inferiore

obiettivi di qualità: Obiettivo 2	direttive correlate
2. Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori"	2.1 - Tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale
	Orientamenti:
	contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata
	mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori
	estendere la gestione forestale sostenibile anche alle aree limitrofe dell'attuale perimetro della riserva naturale del Padule di Fucecchio
	promuovere una gestione delle attività agricole ambientalmente sostenibile al fine di ridurre le pressioni sulla qualità delle acque, conservare gli spazi agricoli, residui boschi planiziali e le aree umide relittuali, mantenere adeguate fasce di mitigazione lungo il reticolo idrografico (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, localizzate nella bassa valle del Pescia)
2.2 - Attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare".	Orientamenti:
	sostenere l'incremento del livello di infrastrutturazione ecologica nelle aree di bonifica e nelle colture estensive e conservare la viabilità poderale (con particolare riferimento alle seguenti aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 6, pianura a maglia semplificata del padule di Fucecchio e alle pendici delle colline di San Miniato)
	riqualificare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali, creando fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua e diminuire l'artificializzazione delle sponde fluviali
	conservare i paleo-alvei del fiume Arno e la loro singolare articolazione della maglia agricola (Arnovecchio- Fiabbiana-Empoli).
2.3 - Salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di	Orientamenti:
	riqualificare i water-front urbani (con particolare riferimento alle aree collocate tra Empoli-Sovigliana- Limite, Santa Croce sull'Arno e Castelfranco di Sotto) la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano
	salvaguardare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, porti, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali
	contenere e ridurre progressivamente le attività estrattive nelle aree di Pianura pensile associate all'Arno, come delimitate nella carta dei sistemi morfogenetici

AMBITO 05

Val di Nievole e Val d'Arno inferiore

obiettivi di qualità: Obiettivo 2	direttive correlate	
	fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutture lungo le fasce fluviali, salvaguardando i varchi ineditati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante	mantenere e recuperare i sistemi idraulici dei Bacini di esondazione sulla sinistra idrografica del fiume Arno, con il recupero di elementi storici di paesaggio e il miglioramento della sicurezza idraulica dei nuovi insediamenti
		promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui
		riqualificare e valorizzare in chiave multifunzionale gli spazi aperti perfluviali e favorire forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere, anche attraverso l'individuazione di tratti di potenziale navigabilità e di una rete di mobilità dolce

AMBITO 05

Val di Nievole e Val d'Arno inferiore

obiettivi di qualità: Obiettivo 3	direttive correlate	
3. Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli	3.1 - tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che traggono tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta	
	3.2 - salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustrati fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella"	
	3.3 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta dal versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto;	
	3.4 - favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa;	
	3.5 - perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12,18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;	
	3.6 - favorire, nei vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica articolata e continua;	
	3.7 - promuovere la conservazione degli oliveti, collocati in particolar modo sui versanti del Montalbano e nell'arco collinare compreso tra Pescia e Montecatini, garantendo così la funzionalità delle sistemazioni di regimazione idraulico-agrarie a contenimento dei versanti e come mezzi di riduzione dei deflussi superficiali (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12- 15- 20 e nel sistema morfogenetico della Collina dei Bacini neo-quadernari a litologie alternate);	
	3.8 - tutelare e migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica del Montalbano, di Germagnana, di Montalto e delle Cerbaie, alle pinete e ai castagneti da frutto, e favorire una gestione forestale sostenibile finalizzata anche all'incremento e alla tutela dei boschi planiziali e ripariali;	

AMBITO 05

Val di Nievole e Val d'Arno inferiore

obiettivi di qualità: Obiettivo 3	direttive correlate
	3.9 - attuare la gestione selvicolturale sostenibile delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie, riducendo i processi di artificializzazione, controllando la diffusione di specie alloctone e degli incendi estivi affinché questi boschi mantengano il ruolo di direttori di connettività ecologica con i rilievi boscati del pistoiese/ pesciatino, delle colline di Scandicci e i Monti del Chianti;
	3.10 - promuovere la valorizzazione culturale del borgo di Collodi e delle sue relazioni con il territorio rurale, anche attraverso progetti di integrazione paesaggistica, di strutture culturali, didattiche e turistiche e di parco tematico destinate alla fruizione dei territori anche esterni ai centri ed ai nuclei che assicurino, preservandone i caratteri paesaggistici, la promozione dei valori culturali e identitari dei luoghi legata anche al rapporto fra il borgo di Collodi e la figura di Pinocchio.

Ai sensi dell'art. 9 comma 3 della Disciplina di Piano, l'abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani ed infrastrutturali" contiene **obiettivi specifici** relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee che, ai sensi del comma 2, lett. b, dell'art. 4, integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito al fine di garantire la qualità paesaggistica delle trasformazioni.

Per quanto attiene al Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, la Scheda d'ambito dell'Ambito 05 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore, identifica i seguenti tessuti urbani per il territorio del Comune di Empoli:

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5. Tessuto pavillonnaire
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- Frange periurbane e città diffusa

- T.R.8 Tessuto lineare

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare

Nella CARTA DEL TERRITORIO URBANIZZATO allegato al PIT/PPR, le zone produttive del Comune di Empoli si identificano o comunque, dove non specificato, sono riconducibili ai seguenti tessuti:

- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista - T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- Tessuti della città' produttiva e specialistica - T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare

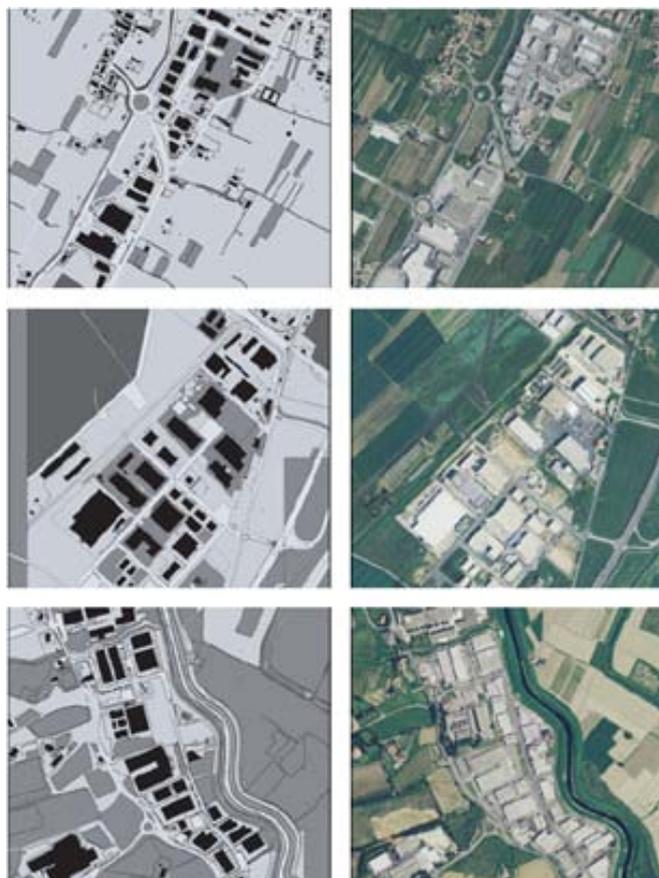
Obiettivi specifici

Gli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee rappresentano lo strumento conoscitivo ed il riferimento tecnico operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, con riferimento alla qualificazione dei tessuti urbani ed al disegno dei loro margini.

T.R.6. Tessuto a tipologie miste



T.P.S.1. Tessuto a proliferazione
produttiva lineare



Invariante III

**Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee:
TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
T.R.6. Tessuto a tipologie miste**

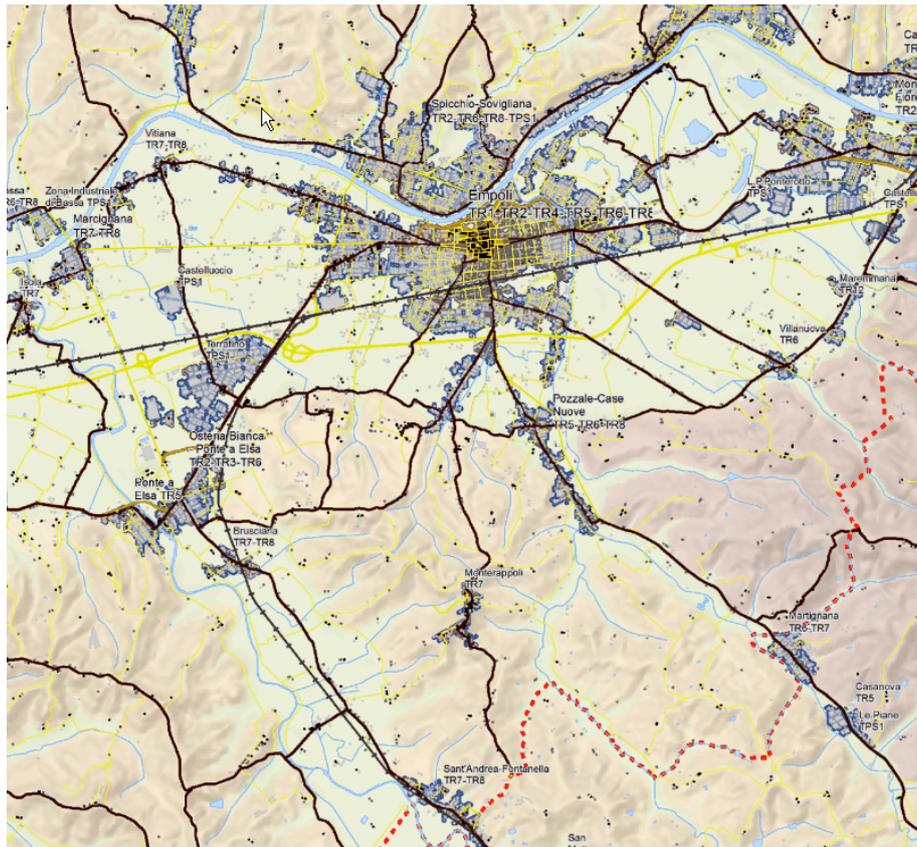
obiettivi specifici	da perseguire mediante:
Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.	Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
	Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali. Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo.
	Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.
	Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.
	Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate).
	Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata
	Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti.
Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).	

**Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee:
TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA
T.P.S. 1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare**

obiettivi specifici	da perseguire mediante:
Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo ed il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città.'	Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo strade e fiumi.
	Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica. Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica.
	Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.
	Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA)
	Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di eco-sostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

6. Il perimetro del territorio urbanizzato – art. 4 L.R. 65/2014

Fermo restando la necessità, nei tempi massimi concessi dalla L.R. n. 65/2014, di procedere alla individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'Art. 4 della stessa Legge, si specifica che ai fini della formazione e valutazione del piano attuativo in oggetto, si applicherà l'Art. 224 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato", che recita: *Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.*



Estratto carta del territorio urbanizzato con indicazione dei tessuti urbani

Le trasformazioni non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, che comportino impegno di suolo non edificato, sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui all'art. 25 L.R. 65/2014 (conferenza di copianificazione), al fine di verificarne la sostenibilità.

Sono inoltre soggette alla conferenza di copianificazione le grandi strutture di vendita e le aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelle delle grandi strutture, anche se ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Non sono comunque soggette alla conferenza di copianificazione le previsioni che comportino impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nel caso di ampliamento delle strutture artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive (art. 25 comma 2 lett. c) LR 65/2014).

Dalla carta dello Statuto dei Luoghi del Piano strutturale comunale vigente risulta che alcune aree oggetto di variante rientrano in tutto o in parte nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola e, analogamente, nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola di individuazione provinciale (Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con Deliberazione del consiglio provinciale n. 1 del 10/01/2013).

7. Aree di studio - Beni paesaggistici, tutele e salvaguardie

Relativamente alla sussistenza, nelle aree di studio, di beni paesaggistici di cui all'art. 2 comma 3 del Codice e pertanto sottoposti alla disciplina del PIT-PPR, non risultano operanti vincoli relativi a:

- d) gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'art. 136 del Codice;
- e) beni sottoposti alla stessa disciplina, ai sensi dell'art. 157 del Codice, oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo;
- f) Aree riconosciute quali zone di interesse archeologico.

g) I beni in oggetto, ai sensi dell'art. 143, comma 1 lettera b) e c)

Per quanto riguarda le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice, nelle aree di studio si evidenzia la presenza delle seguenti tutele:

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b)

- **Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, D.Lgs. 42/2004)**

Sull'area di **Carraia** la tutela non sussiste. Non ci sono corsi d'acqua entro i 150 ml.

L'area di **Pontorme** ricade parzialmente (parte terminale Est) nei limiti di applicazione dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 e relativo alla presenza del corso d'acqua denominato Fosso maestro di Cortenuova.

Detto tratto di corso d'Acqua non risulta tra quelli esclusi dalla Deliberazione Consiglio Regionale 11 marzo 1986, n. 95 *"Determinazione dei fiumi e corsi d'acqua classificati pubblici da escludere, in tutto o in parte, dal vincolo paesaggistico per la loro irrilevanza a tali fini (legge 8 agosto 1981 n. 431, Art. 1/quarter); approvazione elenco regionale tratti esclusi"*

Il sito in oggetto non ricade in aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B o, limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 come zone diverse da quelle A o B e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Detto corso d'acqua non è compreso nell'elenco di cui all'Allegato E del PIT-PPR (Elenco dei corsi d'acqua secondo la ricognizione degli Elenchi delle acque pubbliche di cui ai Regi Decreti e alle Gazzette Ufficiali).

Sulle aree di **Terrafino** non ci sono corsi d'acqua inclusi nella tutela entro i 150 ml. dall'area di studio.

Sull'area del **Castelluccio** non ci sono corsi d'acqua inclusi nella tutela entro i 150 ml. dall'area di studio.

Sull'area di **Via Lucchese** non ci sono corsi d'acqua inclusi nella tutela entro i 150 ml. dall'area di studio.

Sull'area del **Via Piovola** non ci sono corsi d'acqua inclusi nella tutela entro i 150 ml. dall'area di studio.

Sull'area di **Marcignana** non ci sono corsi d'acqua inclusi nella tutela entro i 150 ml. dall'area di studio.

Sull'area di **Pianezzoli** non ci sono corsi d'acqua inclusi nella tutela entro i 150 ml. dall'area di studio.

Sull'area di **Le Case** non ci sono corsi d'acqua inclusi nella tutela entro i 150 ml. dall'area di studio.

Sull'area di **Molin Nuovo** non ci sono corsi d'acqua inclusi nella tutela entro i 150 ml. dall'area di studio.

Sull'area della **Farfalla** non ci sono corsi d'acqua inclusi nella tutela entro i 150 ml. dall'area di studio.

- **Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento (art.142. c.1, lett. g) D.Lgs. 42/2004)**

Alcune aree di studio, preso atto del PIT-PPR e la documentazione ad esso allegata in particolare l'Elaborato A7, risultano essere in parte interessate dalla tutela dei "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g) Codice)".

Come rilevato dalla stessa Regione Toscana la cartografia richiamata ha valore meramente ricognitivo, la reale presenza e consistenza di significative coperture arboree deve avvenire in base ai presupposti stabiliti dalla legge (in particolare la L.R. 21 marzo 2000, n. 39 Legge forestale della Toscana, all'art. 3).

Peraltro, trattandosi nella fattispecie di caratteristiche mutabili nel tempo, la suddetta cartografia non è per sua natura sufficiente a delimitare in via definitiva, il bene sottoposto a vincolo.

Qualora non vi fosse piena corrispondenza tra la rappresentazione cartografica alla scala di ricognizione usata e la reale consistenza del bene, i criteri, le metodologie e le disposizioni del Piano che definiscono il bene, prevalgono sulla rappresentazione.

Dalla verifica compiuta sugli strumenti di pianificazione (PTC e PS) gli atti di governo del territorio (RU) cogenti, quelli ricognitivi di vincoli e tutele nonché sulla cartografia tecnica e aereo-fotogrammetrica ufficialmente in uso agli uffici, risulta che la delimitazione definita dalla cartografia richiamata appare non congruo rispetto ai criteri di sua formazione e se raffrontato:

- alle reali consistenze delle formazioni arboree e arbustive presenti;
- alle singole componenti della zona in esame, della loro capacità di aggregazione e di disposizione all'interno di un contesto, rispetto all'intervento antropico;
- ai principali tratti naturali e paesaggistici che connotano l'area restituita;
- alla presenza in tali aree di ambiti antropizzati o in via di trasformazione urbana.

Qualora la variante preveda l'alterazione di queste aree sarà comunque necessario uno specifico approfondimento.

Nessuna area di studio risulta conterminare ad ambiti di Centro storico (delimitazione da Ruc equiparata a zona A del DM 1444/68) e pertanto non risulta necessaria la verifica degli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR relative alla disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, Scheda d'ambito – Ambito n. 5 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore.

La relativa vicinanza del centro storico di Pontorme alla omonima area di studio, non costituisce specifica tutela, preso anche atto che il Centro storico di Pontorme (delimitazione da Ruc equiparata a zona A del DM 1444/68) non risulta elencato nelle Schede di vincolo relative alle aree di notevole interesse pubblico del PIT/PPR..

Non risulta quindi necessaria l'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo 4 – Salvaguardie CAPO I Disposizioni Art. 38 – Misure generali di salvaguardia del PIT-PPR.

Fermo restando gli ulteriori approfondimenti in sede di redazione della variante urbanistica, non risulta necessaria l'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo 2 –CAPO VII Art. 23 – Disposizioni transitorie, comma 3.

7.1. Aree di studio vincoli paesaggistici e delle tutele

In riferimento alla cartografia allegata al 2° Regolamento urbanistico e a quella contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico, sono di seguito riportati i vari estratti relativi alle aree di studio.

Tavola 1.49b Regolamento Urbanistico - Salvaguardie

Aree e zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 4/2004, Parte III

-  Corsi d'acqua vincolati
-  Fascia di rispetto ai corsi d'acqua vincolati
-  Superfici boscate
-  Superfici vegetazione riparia

Beni culturali

-  Edifici ed aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte II

Rischio archeologico

-  Livello di criticità alto
-  Livello di criticità medio
-  Livello di criticità basso
-  Livello di attenzione

Vincoli per la sicurezza e la difesa del suolo

-  Vincolo idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/1923

Altri vincoli

-  Aree percorse da incendi

ESTRATTO LEGENDA PIT/PPR



I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
(art.142. c.1, lett. c, Codice)



foreste e da boschi
(art.142. c.1, lett. g, Codice)



Beni architettonici tutelati
(Parte II del D.lgs 42/2004)

Castelluccio - Via Lucchese

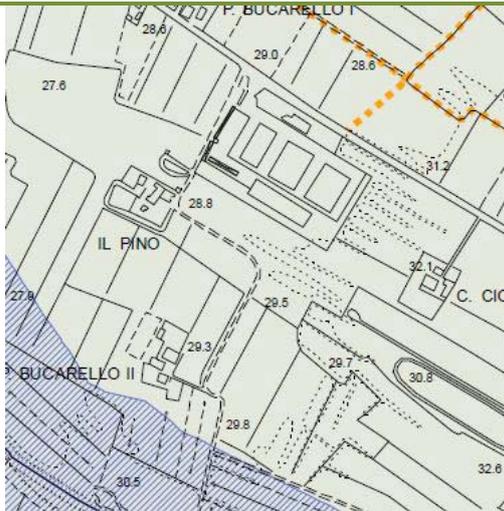


Estratto Tavola 1.49b Regolamento Urbanistico – Vincoli e tutele

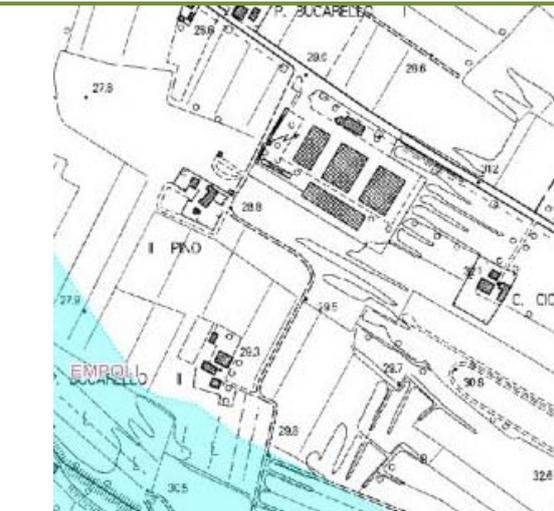


Estratto PIT-PPR Vincoli e tutele delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice

Via Piovola



Estratto Tavola 1.49b Regolamento Urbanistico – Vincoli e tutele



Estratto PIT-PPR Vincoli e tutele delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice

Marcignana

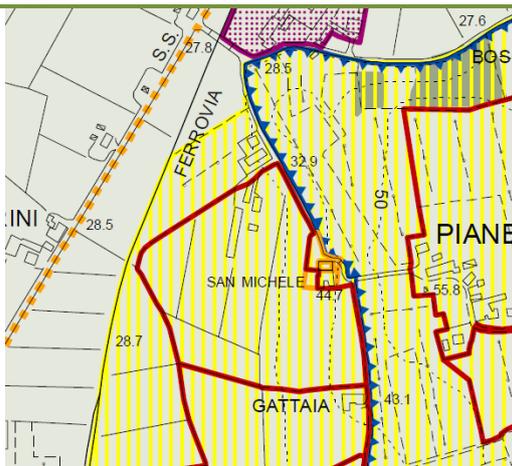


Estratto Tavola 1.49b Regolamento Urbanistico – Vincoli e tutele

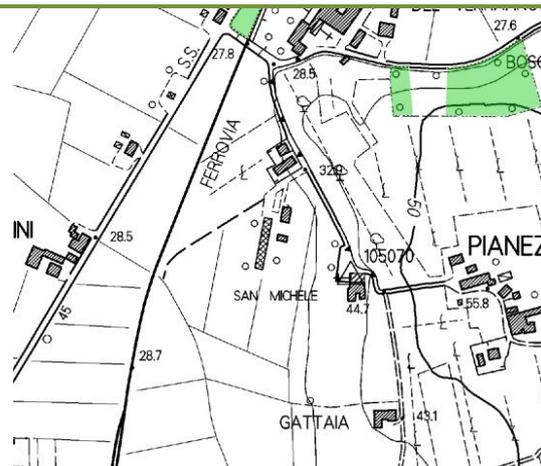


Estratto PIT-PPR Vincoli e tutele delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice

Pianezzoli

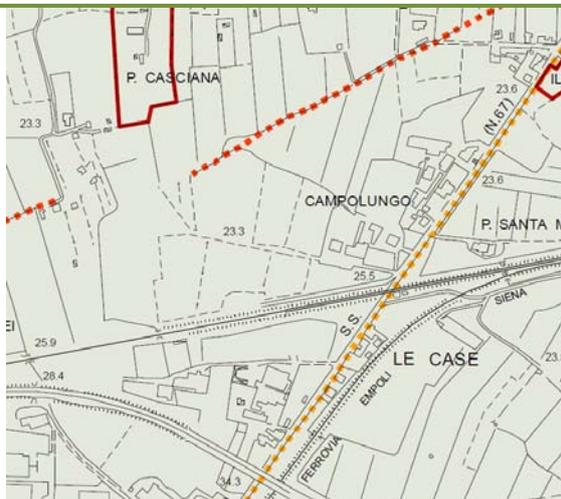


Estratto Tavola 1.49b Regolamento Urbanistico – Vincoli e tutele

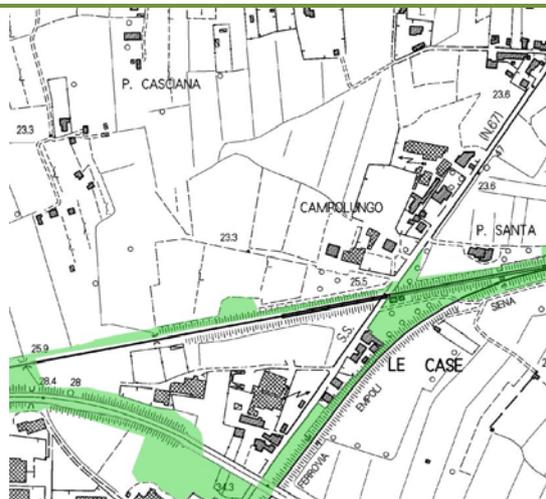


Estratto PIT-PPR Vincoli e tutele delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice

Le Case



Estratto Tavola 1.49b Regolamento Urbanistico – Vincoli e tutele

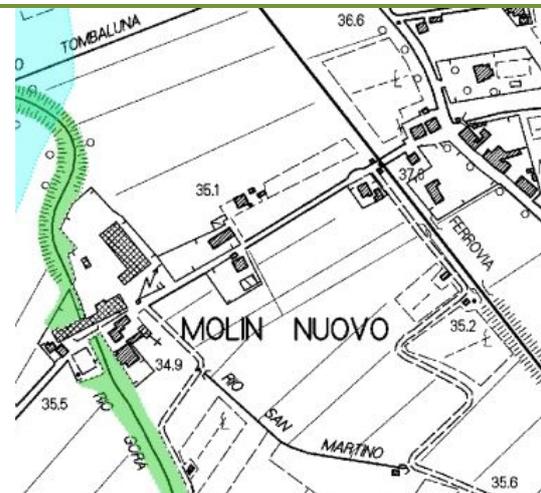


Estratto PIT-PPR Vincoli e tutele delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice

Molin Nuovo

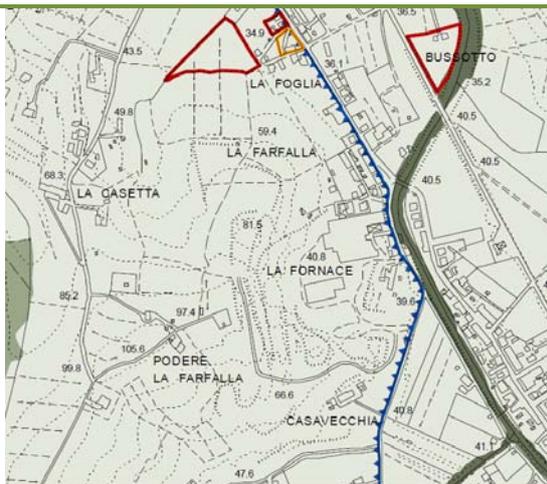


Estratto Tavola 1.49b Regolamento Urbanistico – Vincoli e tutele

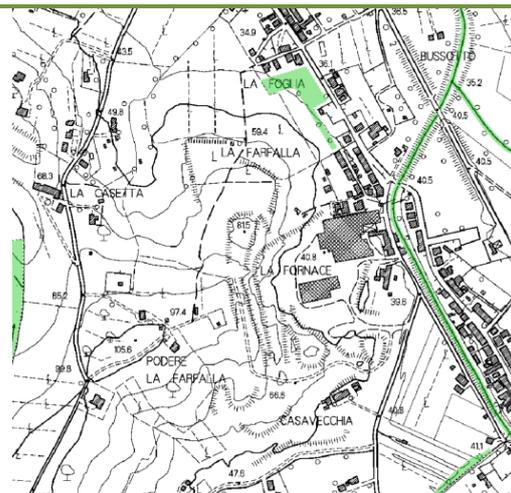


Estratto PIT-PPR Vincoli e tutele delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice

Farfalla



Estratto Tavola 1.49b Regolamento Urbanistico – Vincoli e tutele



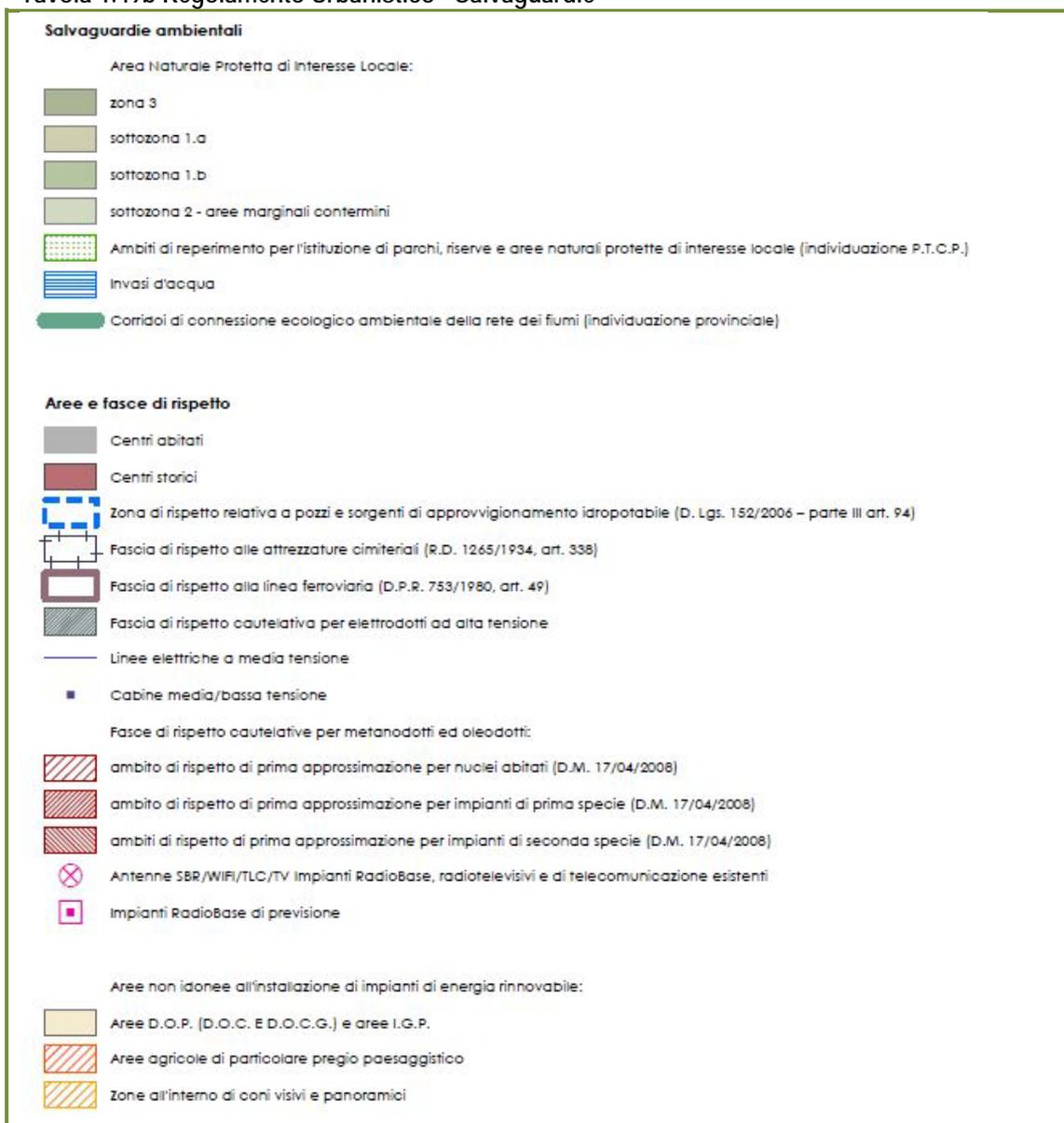
Estratto PIT-PPR Vincoli e tutele delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice

8. Aree di studio - Ricognizione delle salvaguardie

Nessun immobile o area ricadenti nelle aree di studio è soggetto a tutele e salvaguardie di cui agli Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 157 del Codice.

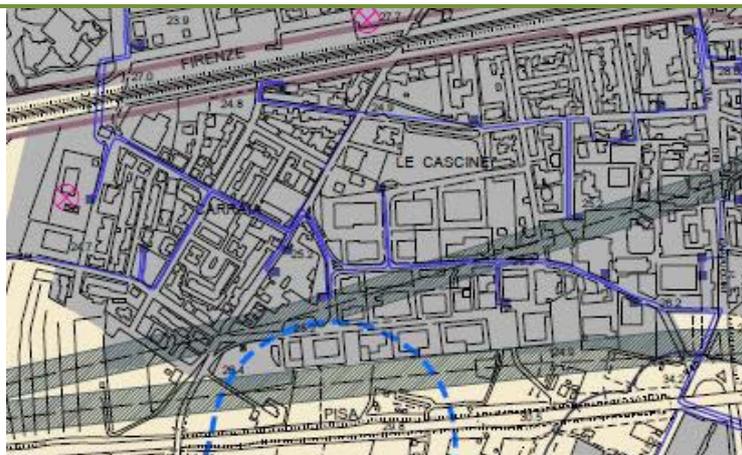
Di seguito si riportano gli estratti delle aree di studio contenenti eventuali ambiti di salvaguardie ambientali e gli ambiti di rispetto normativi.

Tavola 1.49b Regolamento Urbanistico - Salvaguardie

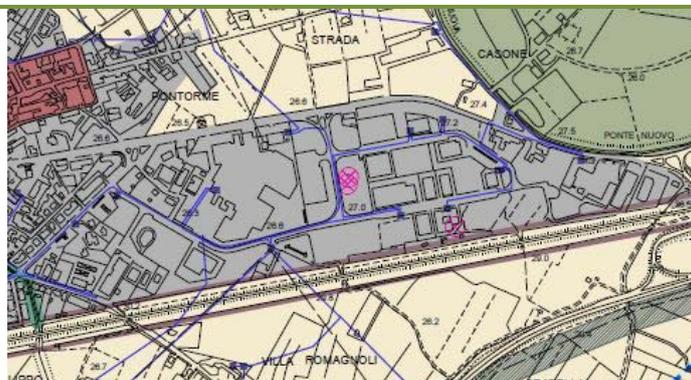


Estratti Tavola 1.49b Regolamento Urbanistico - Salvaguardie

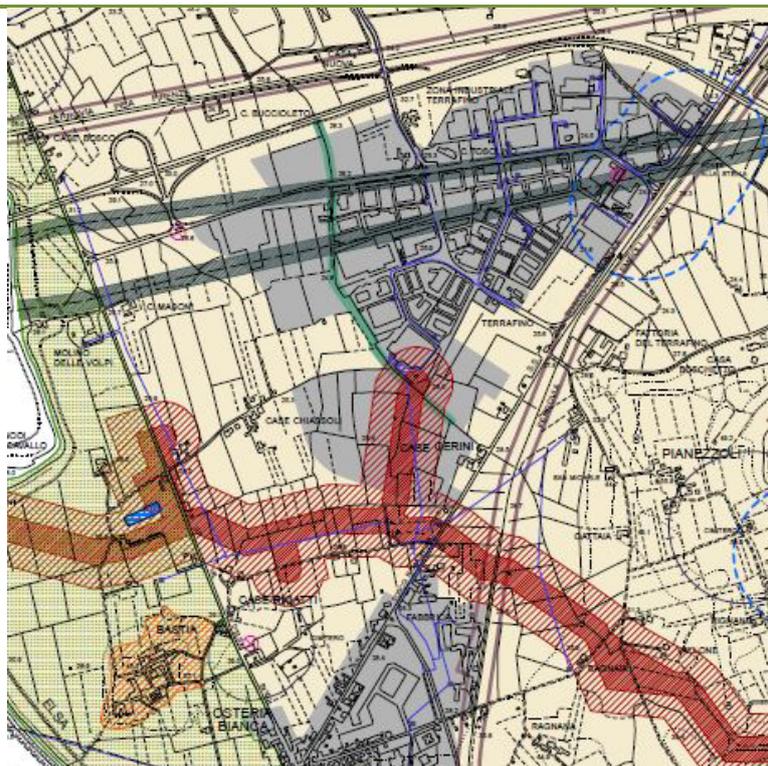
Carraia



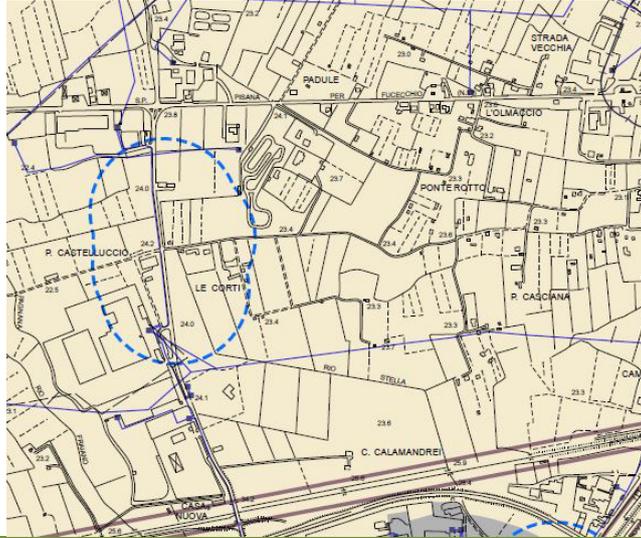
Pontorme



Terrafino



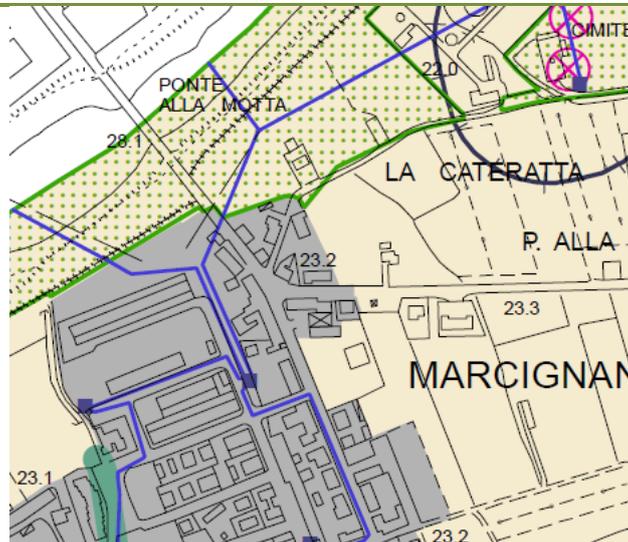
Castelluccio - Via Lucchese



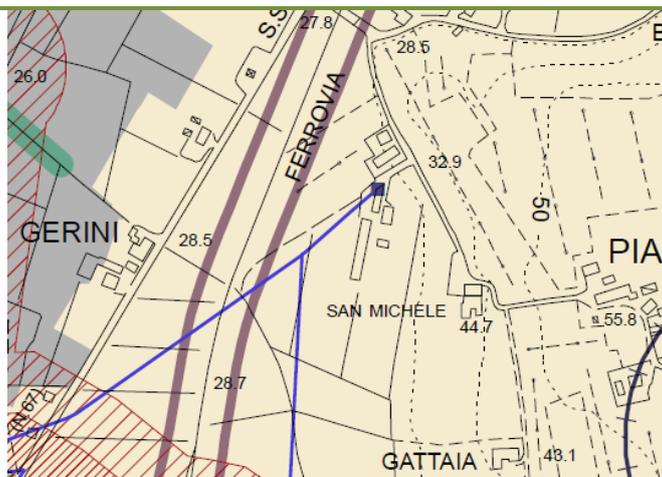
Via Piovola



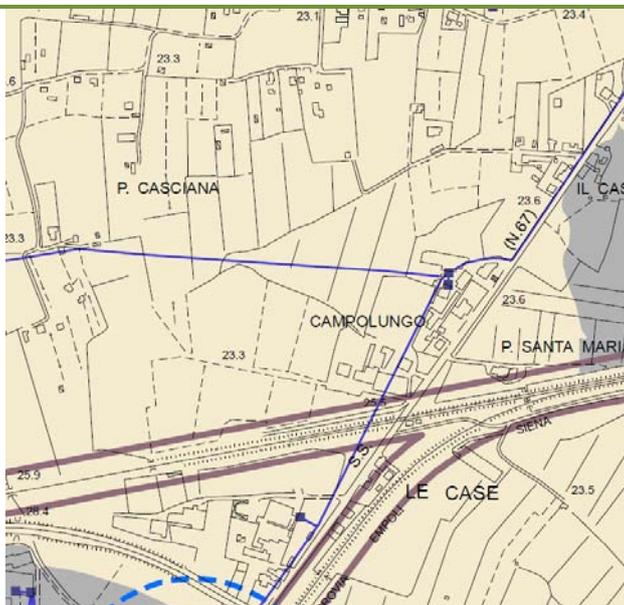
Marcignana



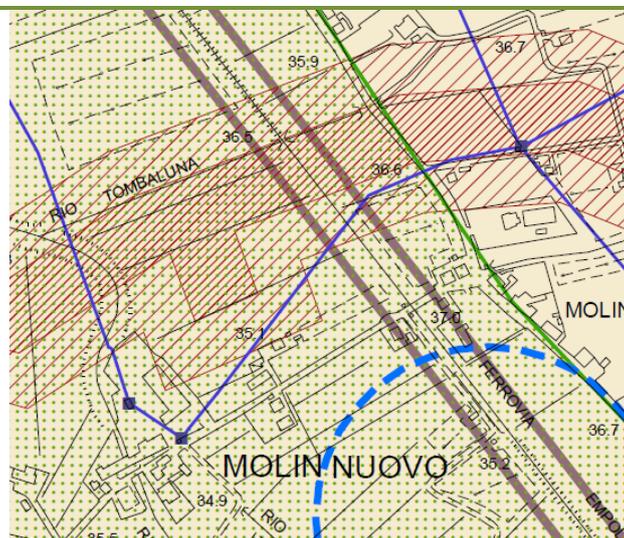
Pianezzoli



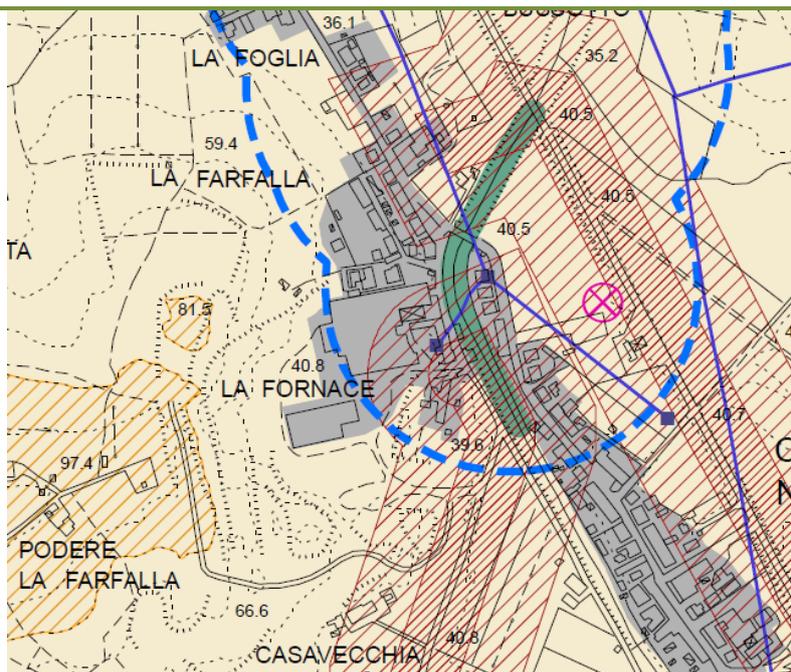
Le case



Molin Nuovo



Farfalla



9. Condizioni di pericolosità idraulica, geologica e sismica

Partendo dal quadro conoscitivo, per la variante dovranno essere predisposte le indagini geologiche ai sensi di quanto disposto dal DPGR n. 53/R, coerenti alle direttive di cui al paragrafo 3 dell'allegato "A" del medesimo regolamento, o di altro eventuale Regolamento regionale successivo al 53/R e vigente al momento del deposito delle indagini geologiche presso la struttura tecnica regionale. Tale documentazione dovrà altresì tenere conto di quanto disposto dalla pianificazione urbanistica di cui alla variante al RU, dai parametri individuati nello studio idrologico-idraulico, e di quanto disposto e contenuto nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) con apposizione delle misure di salvaguardia, approvato dalla Autorità di Bacino del Fiume Arno con Delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016.

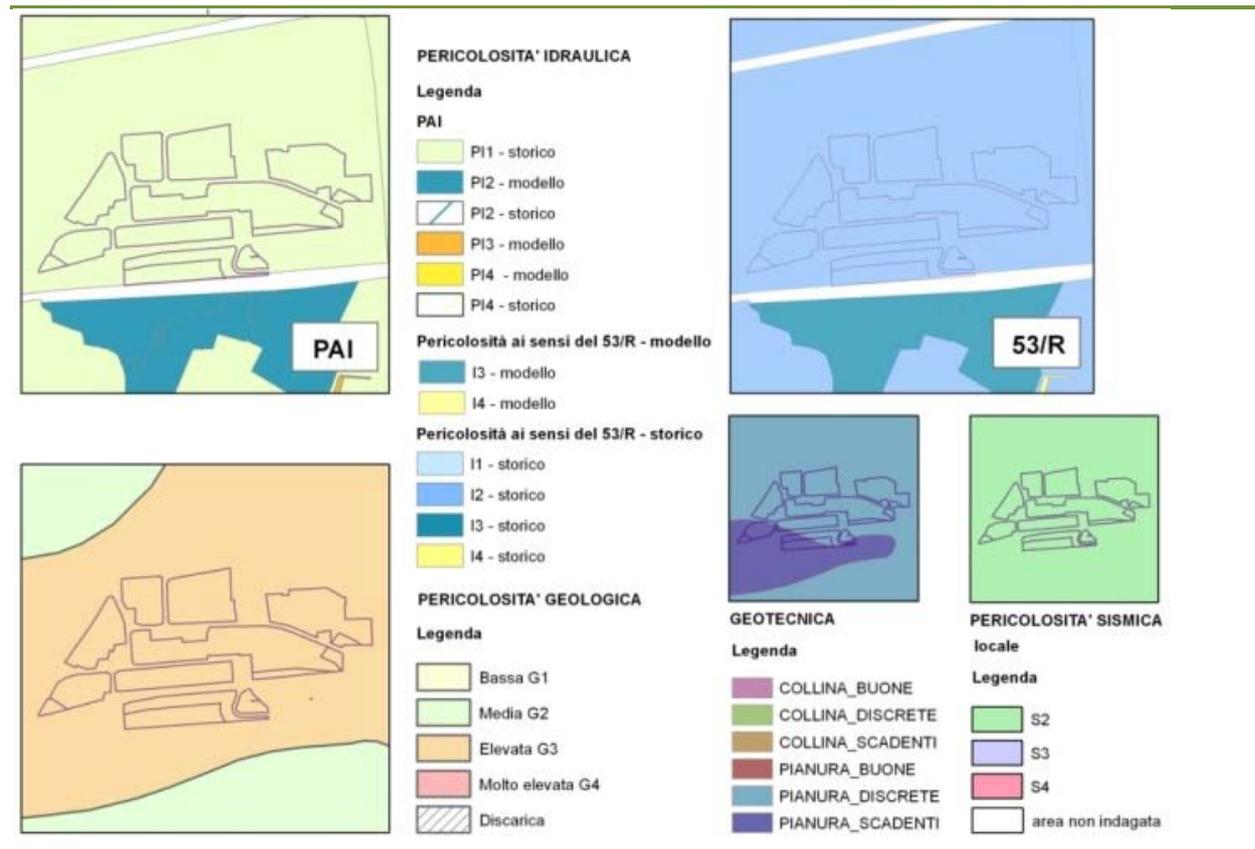
Concordemente a quanto stabilito dall'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e del Regolamento approvato con D.P.G.R. 25-10-2011, n. 53/R, prima dell'adozione della variante dovrà essere effettuato il deposito presso il Genio Civile delle indagini geologico tecniche.

Considerate le condizioni di pericolosità/fattibilità delle aree comprese nella variante, le indagini da depositare risulteranno soggette a controllo obbligatorio ai sensi dell'art. 7 del Regolamento 53/R.

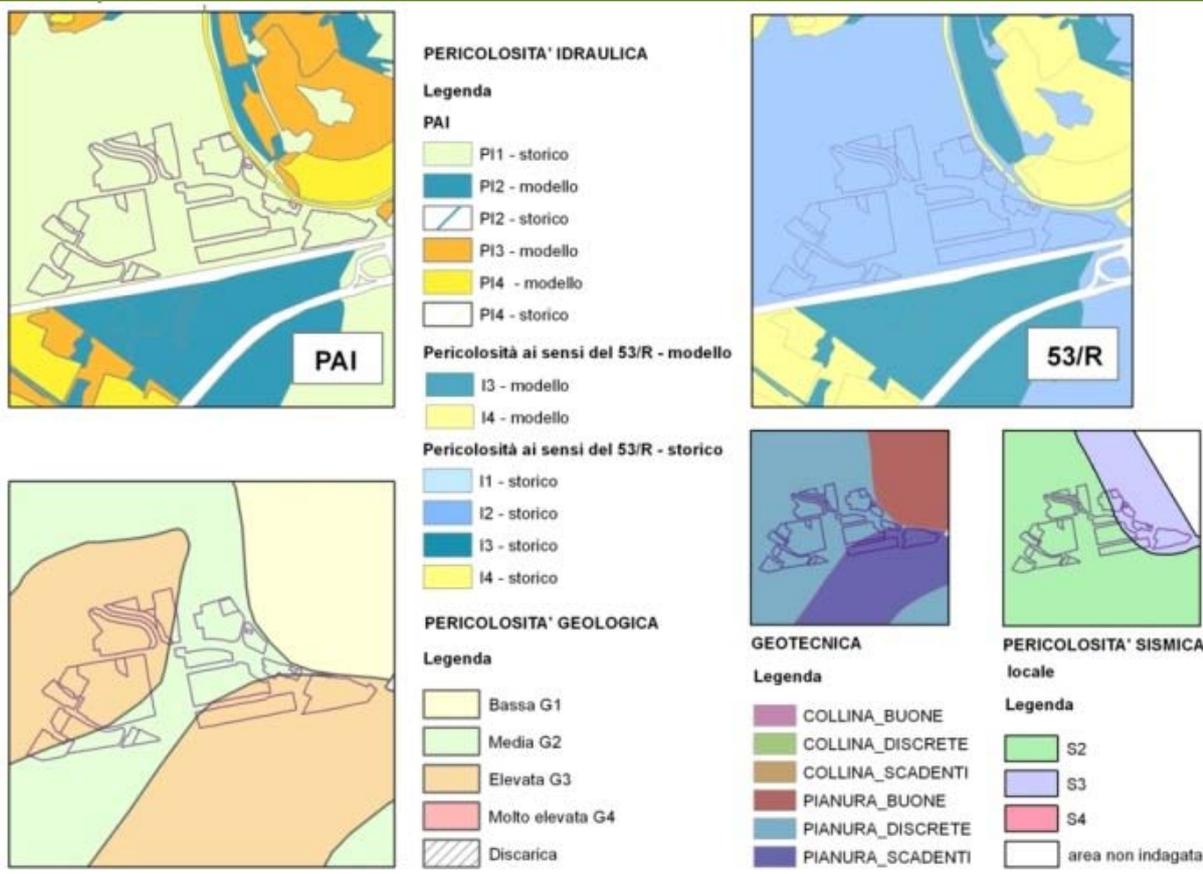
Vengono di seguito riportate le sintesi delle aree di studio sotto il profilo della pericolosità idraulica, geologica e sismica, desunte dagli studi allegati al Piano strutturale e al 2° Regolamento urbanistico.

Altre condizioni di pericolosità e fattibilità sotto questi profili sono trattate, per ciascuna area di dettagli, nella seconda parte del documento di valutazione.

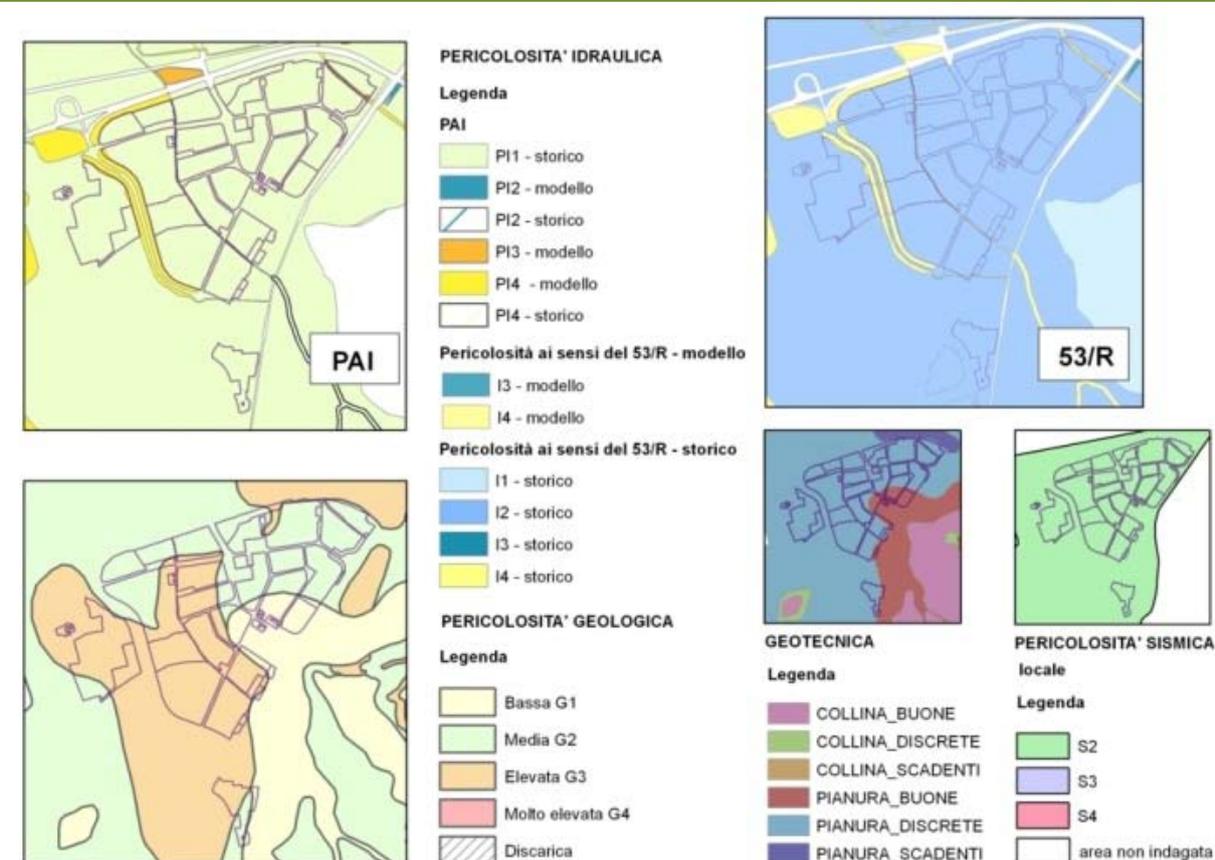
Carraia



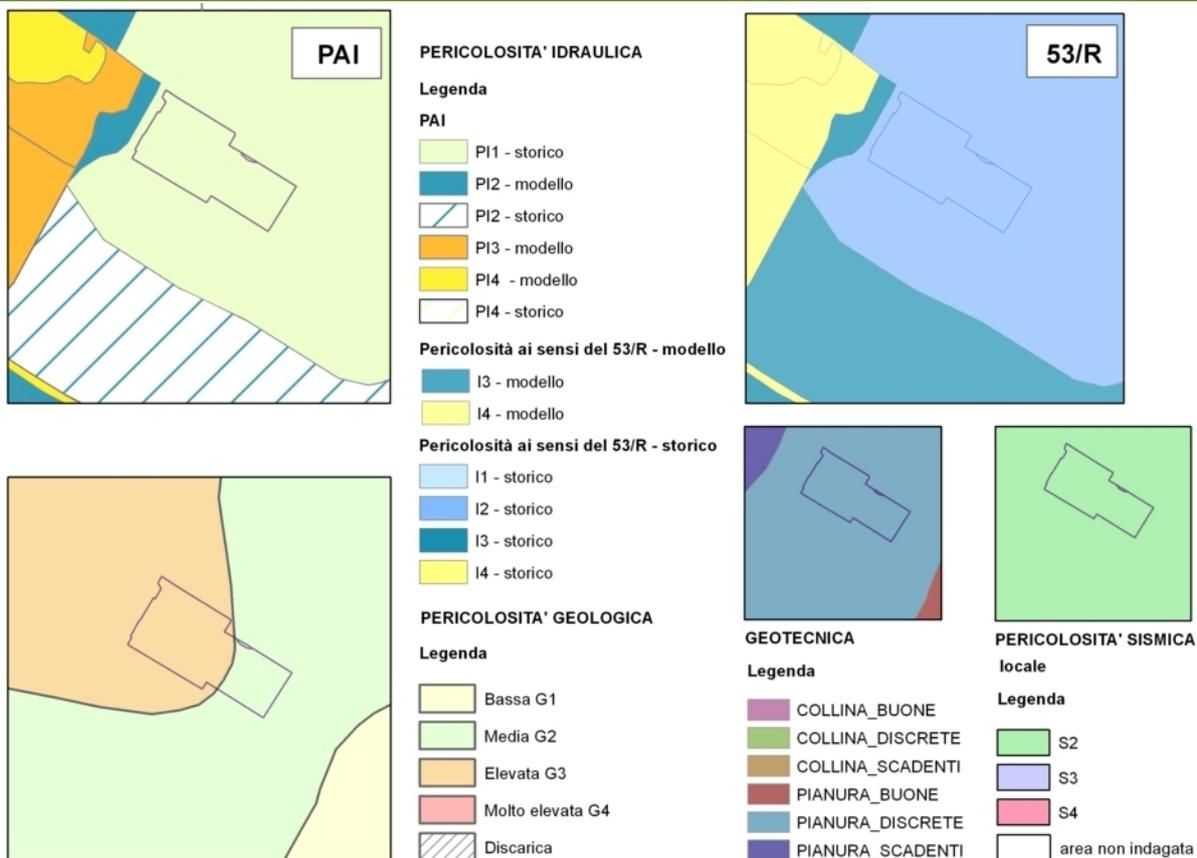
Pontorme



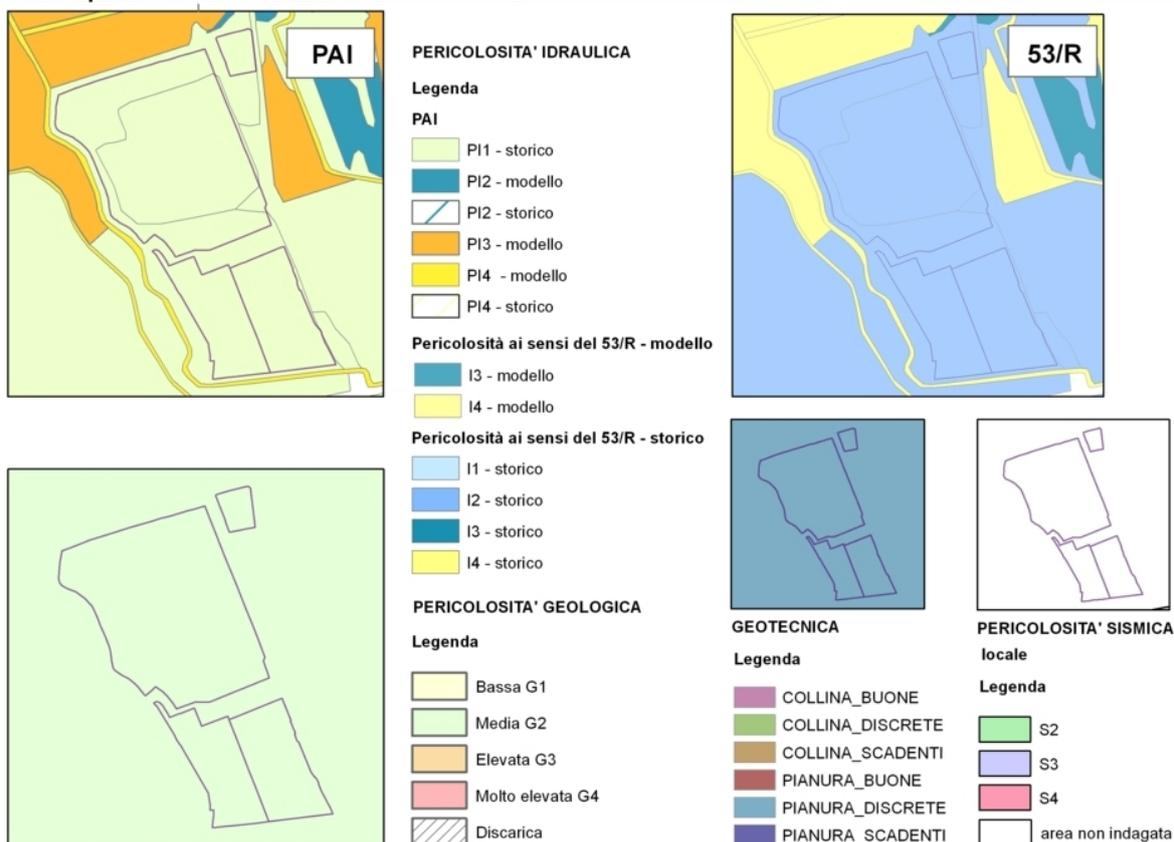
Terrafino



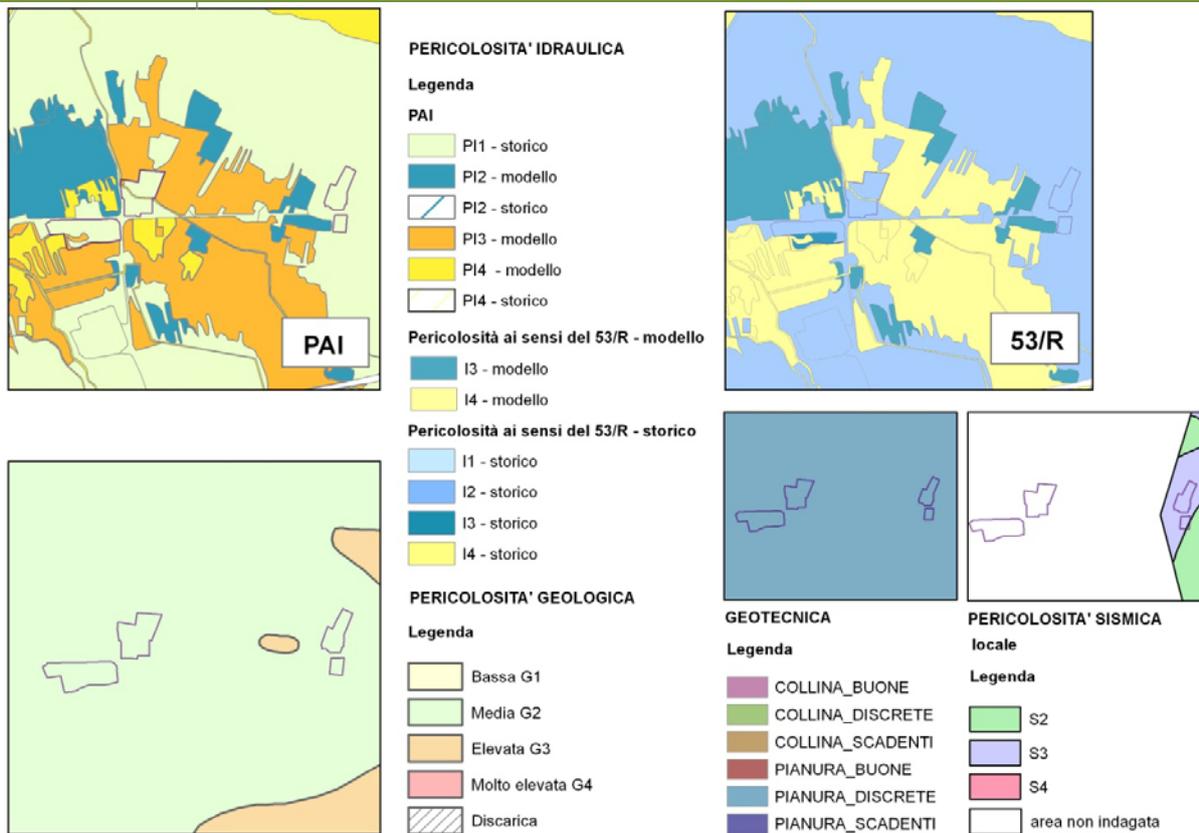
Via Piovola



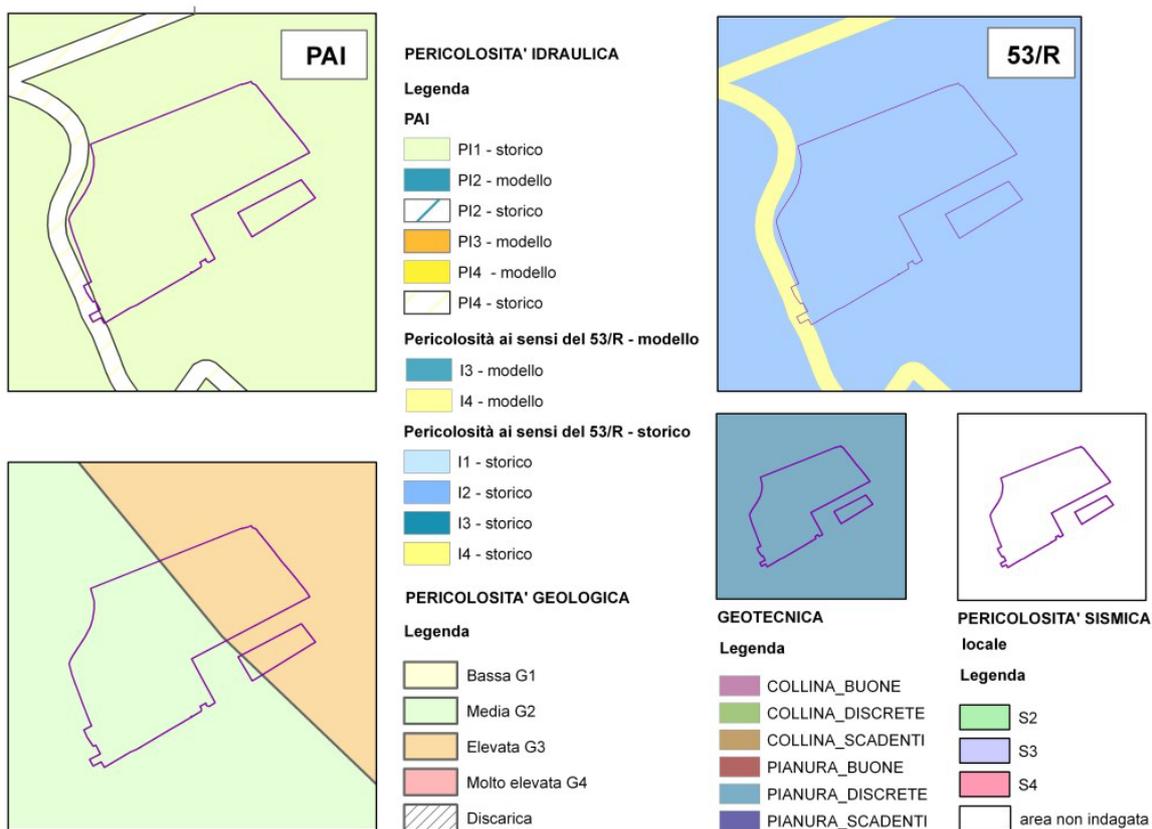
Castelluccio



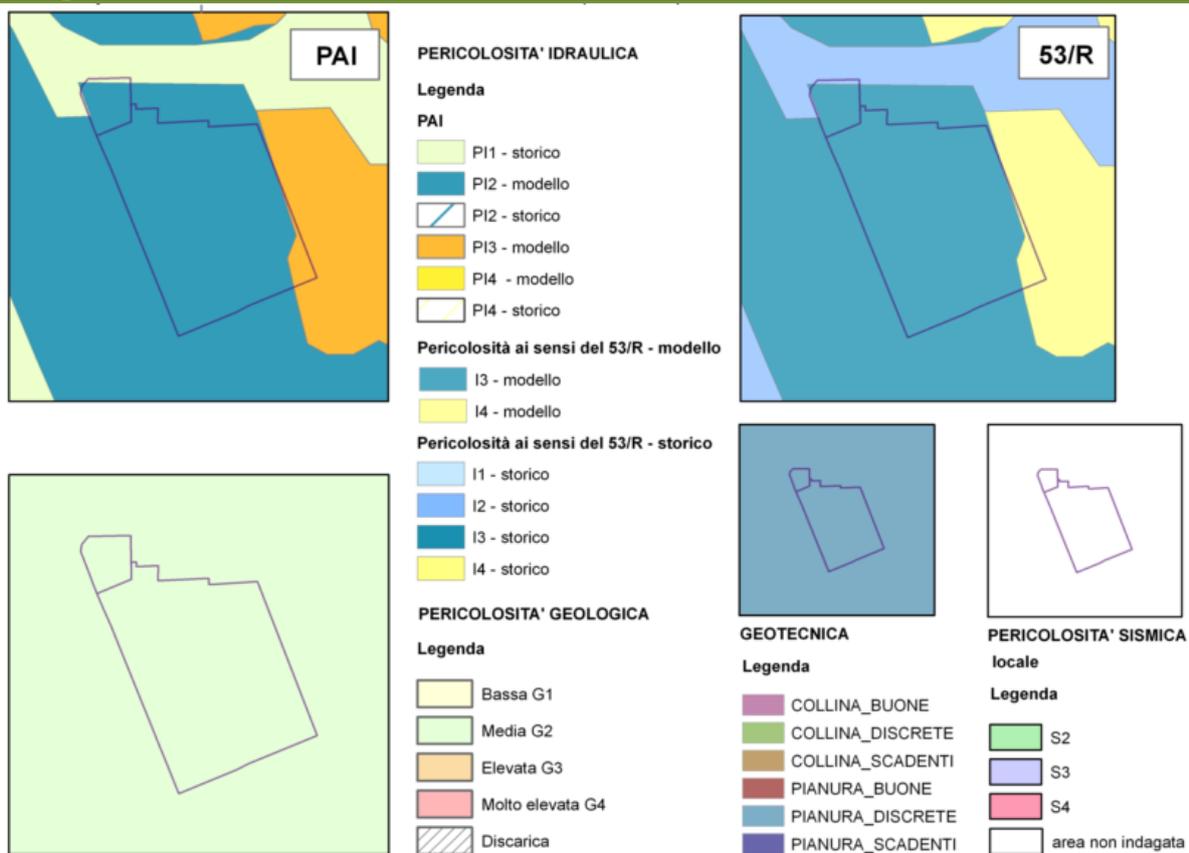
Via Lucchese



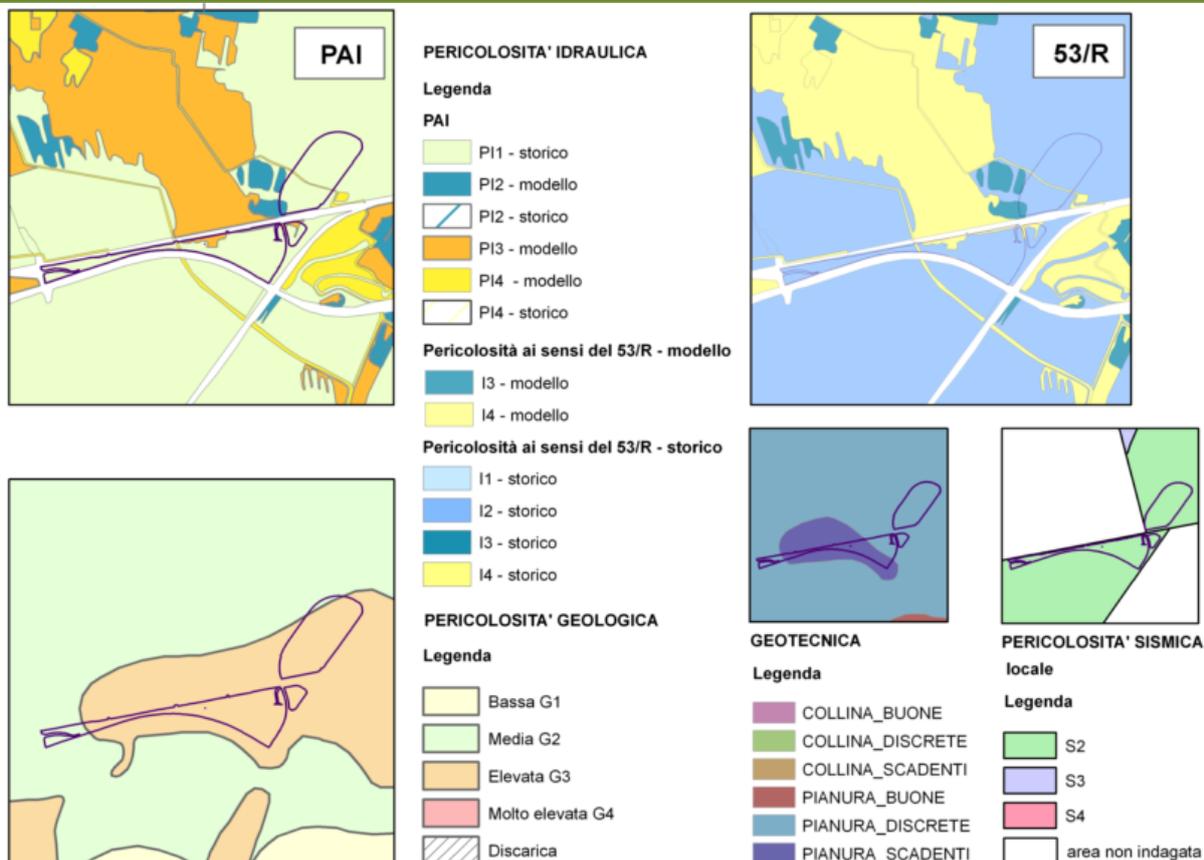
Molin Nuovo



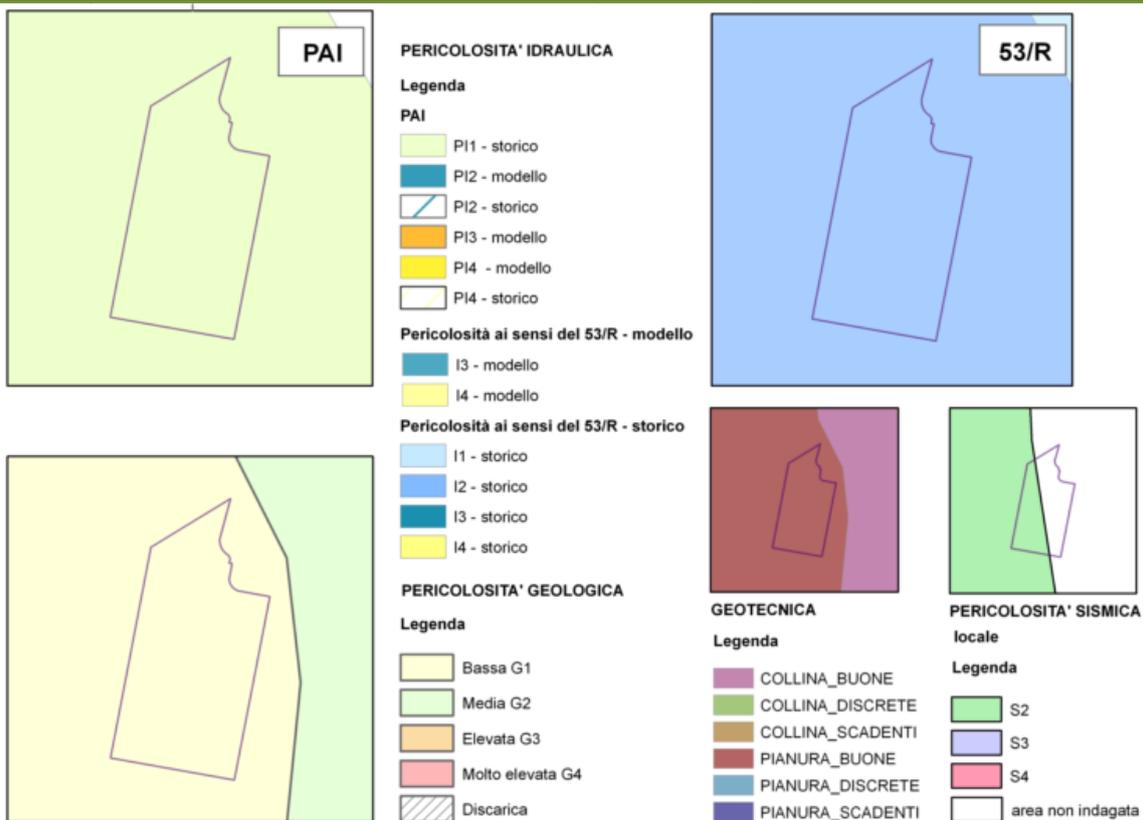
Marcignana



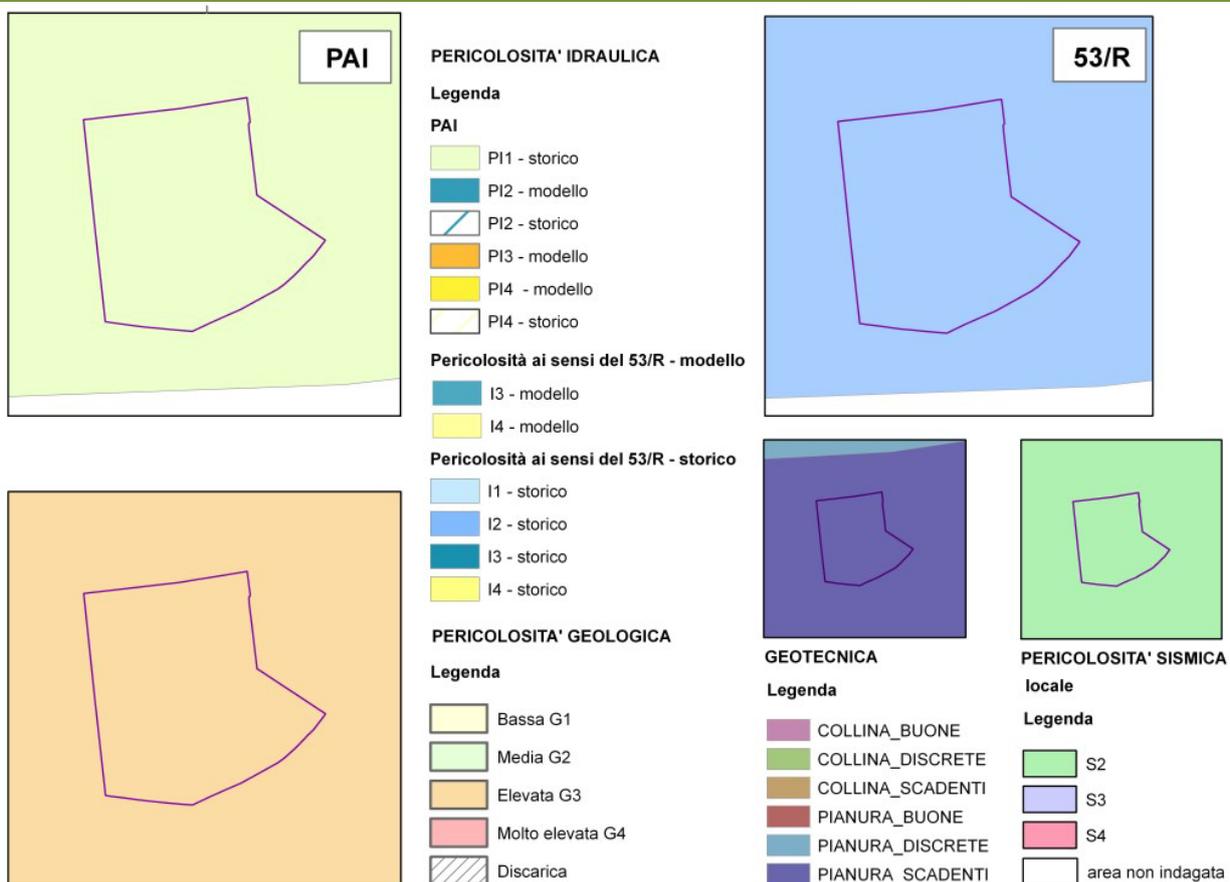
Le Case



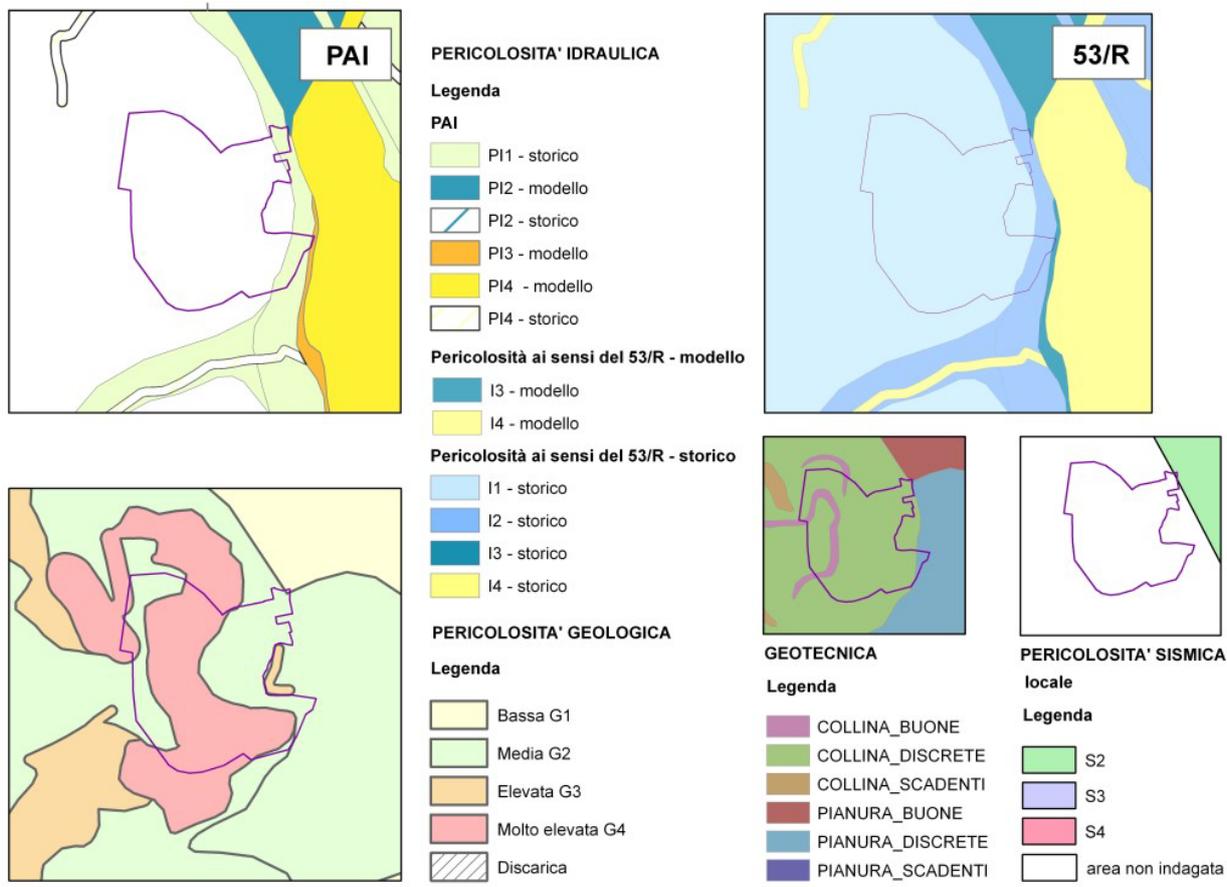
Pianezzoli



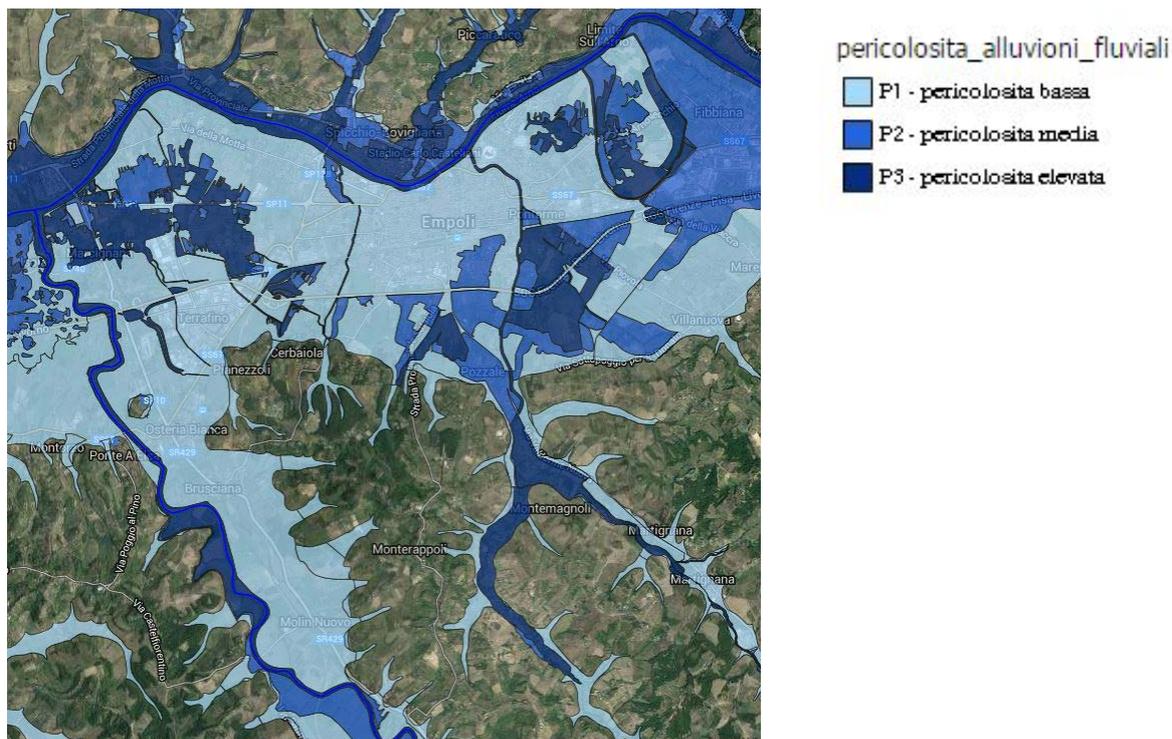
Carraia 2



Farfalla



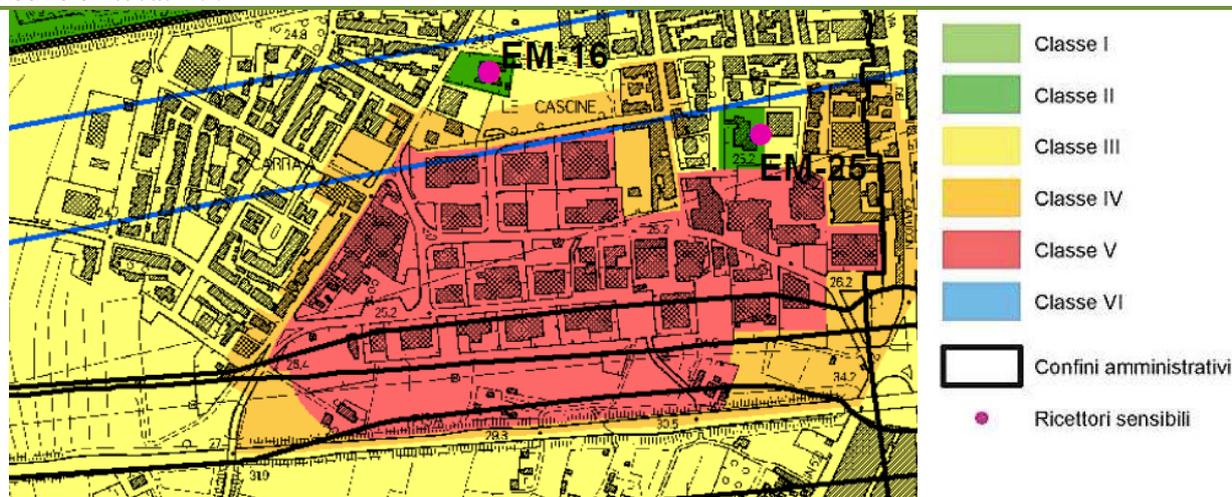
Con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016, i Piani sono stati definitivamente approvati i Piani di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno con apposizione delle misure di salvaguardia, realizzati dalle UoM del distretto..



10. Piano di zonizzazione acustica

Nei seguenti estratti del Piano di Zonizzazione Acustica (PCCA), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 11/04/2005 e successiva variante approvata con Del. C.C. n. 24 del 09/04/2014, sono evidenziate le aree di studio. Per ogni zona il PCCA, prescrive i limiti assoluti di immissione diurni e notturni.

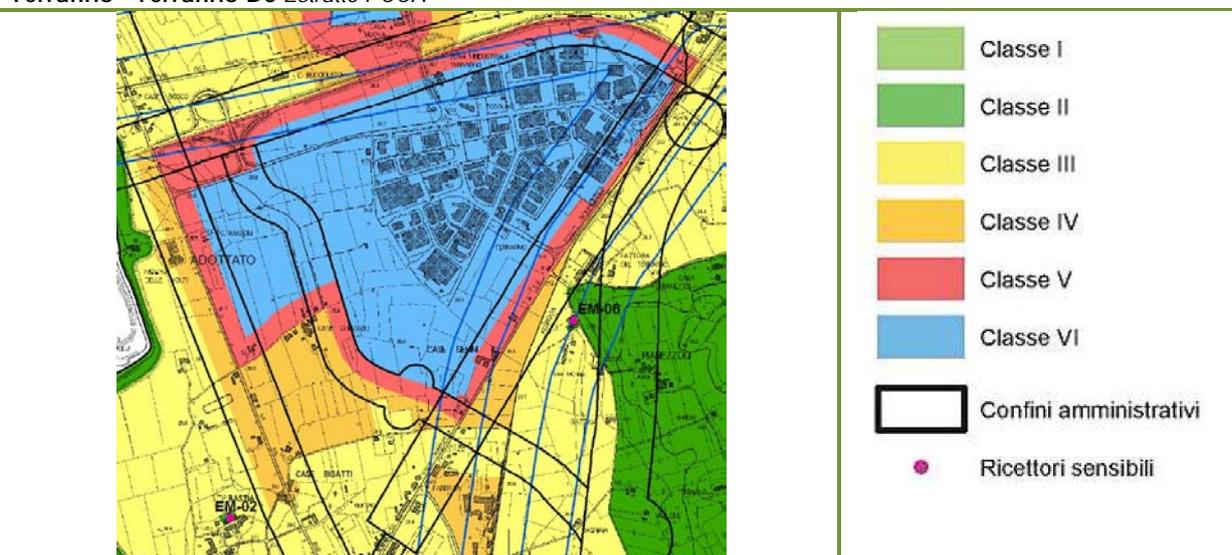
Carraia Estratto PCCA



Pontorme Estratto PCCA



Terrafino -Terrafino D6 Estratto PCCA

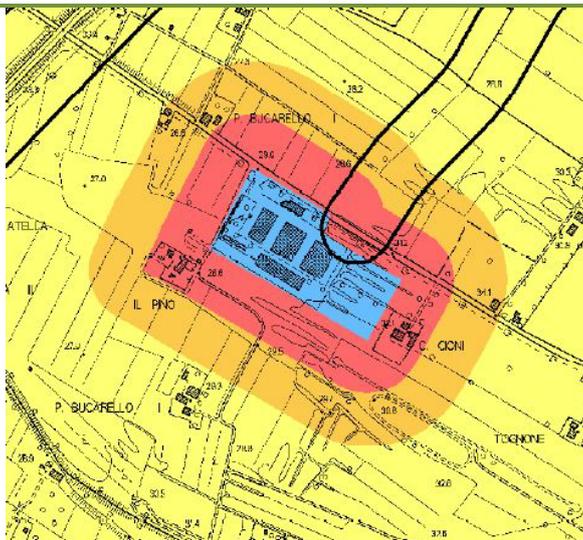


Castelluccio - Via Lucchese Estratto PCCA



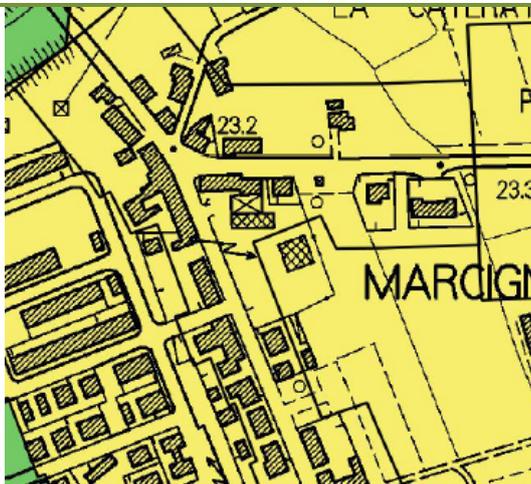
-  Classe I
-  Classe II
-  Classe III
-  Classe IV
-  Classe V
-  Classe VI
-  Confini amministrativi
-  Ricettori sensibili

Via Piovola Estratto PCCA



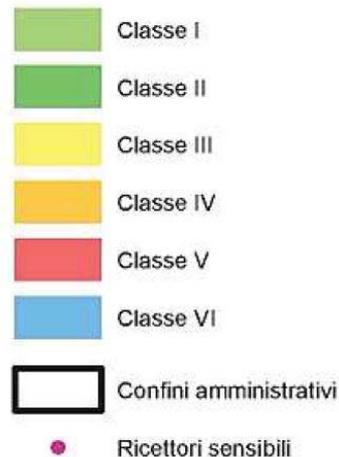
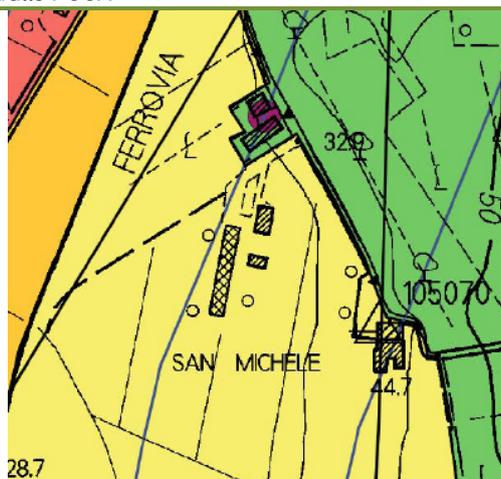
-  Classe I
-  Classe II
-  Classe III
-  Classe IV
-  Classe V
-  Classe VI
-  Confini amministrativi
-  Ricettori sensibili

Marcignana Estratto PCCA

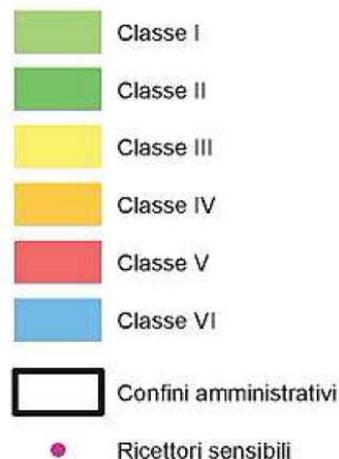
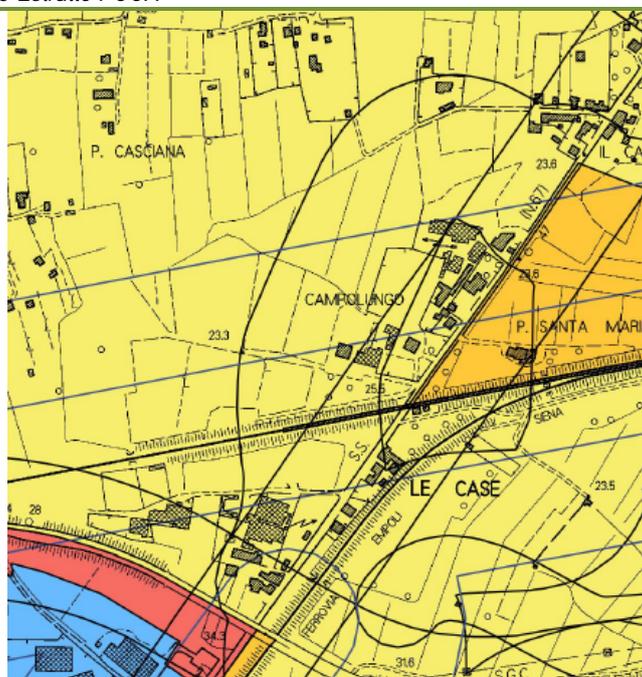


-  Classe I
-  Classe II
-  Classe III
-  Classe IV
-  Classe V
-  Classe VI
-  Confini amministrativi
-  Ricettori sensibili

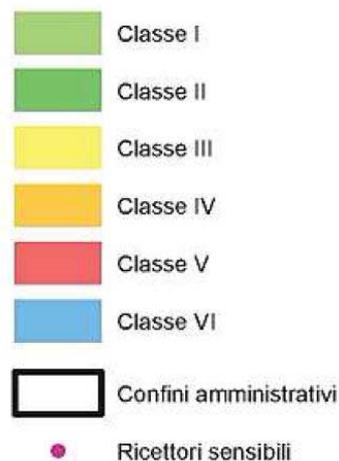
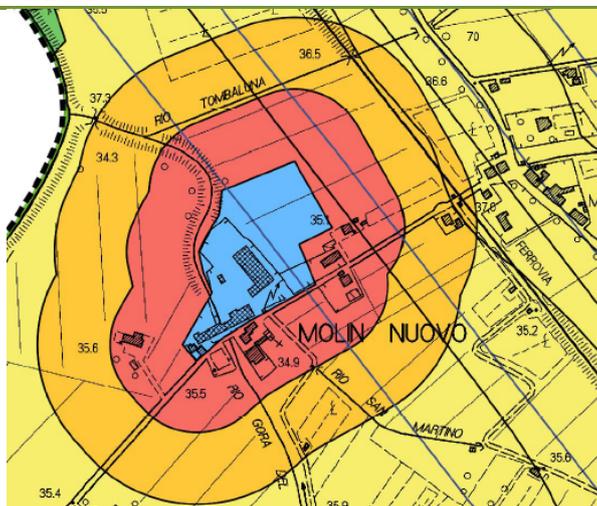
Pianezzoli Estratto PCCA



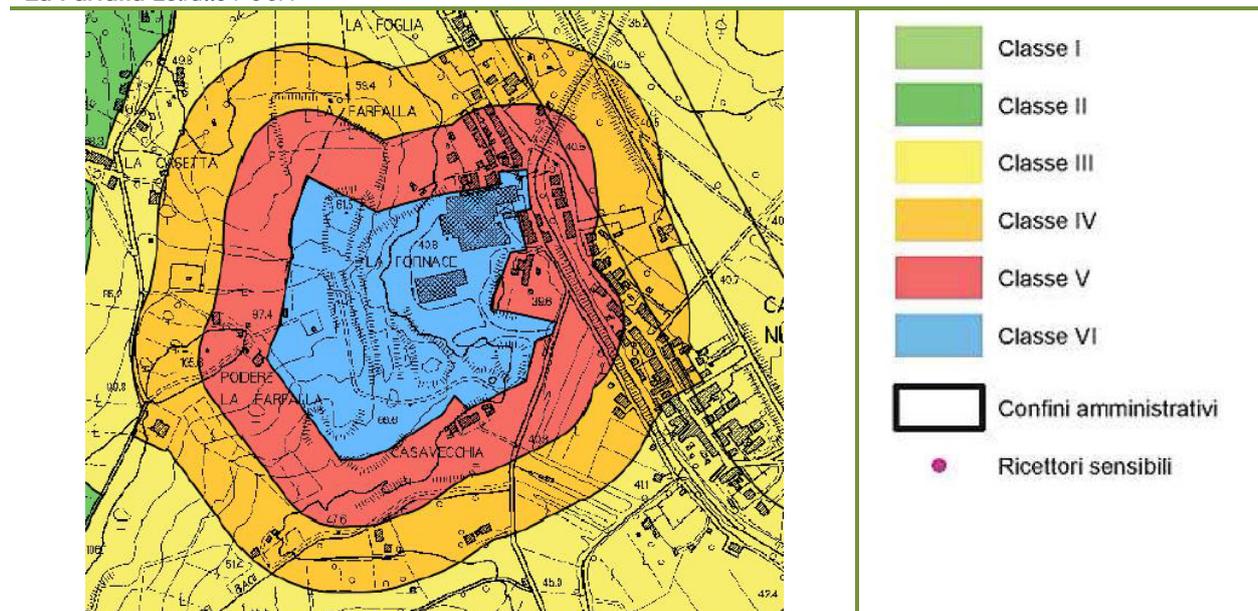
Le Case Estratto PCCA



Molin Nuovo Estratto PCCA



La Farfalla Estratto PCCA



11. Condizioni di accessibilità e grado di infrastrutturizzazione

Vengono di seguito schematizzati le principali dotazioni esistenti su ciascuna area di studio ed il relativo stato (condizione e adeguatezza) dell'elemento valutato.



Area	elementi	Report	stato
Carraia	Viabilità:	l'area è collegata alla Tosco- Romagna e ad un sistema di viabilità provinciale e comunale. Il nuovo importante asse stradale est-ovest parallelo alla superstrada Fi-Pi-Li (svincolo Empoli Centro) previsto dal Regolamento Urbanistico ed in fase di appalto dei lavori, consentirà di rendere ottimale l'accessibilità alla zona dalla rete viaria principale e permetterà di alleggerire le strade urbane circostanti da gran parte del traffico pesante connesso alle attività insediate. La capacità di parcheggio pubblico risulta scarsa con criticità specifiche alla movimentazione e stazionamento di mezzi pesanti. L'area presenta un livello di servizio del trasporto pubblico scarso.	▼
	Trattamento acque reflue:	l'area è collegata con il depuratore di Empoli "Pagnana". La rete fognaria risulta essere mista e non sono previsti interventi per la realizzazione di un sistema duale.	◀▶
	Rifiuti:	l'area è servita dalla raccolta differenziata porta a porta. I rifiuti delle imprese assimilabili agli urbani sono indirizzati alla discarica presente nel comune di Montespertoli.	▲
	Produzione energetica:	l'Amministrazione comunale ha inserito nell'area produttiva sistemi di regolazione di flusso per ridurre i consumi energetici dell'illuminazione pubblica. Alcune aziende stanno realizzando impianti di produzione energetica alimentati da fonti rinnovabili.	▲
	Emissioni acustiche:	non ci sono aziende soggette a piano di risanamento acustico, l'area è in classe V ed avvicinandosi all'abitato sono state inserite fasce di rispetto IV che precedono il nucleo abitato. Nelle vicinanze sono presenti ricettori sensibili.	▲
	Servizi:	nel raggio di 1 Km sono presenti servizi per le imprese tra cui asili, mense, aree pubbliche attrezzate.	▲

Area	elementi	Report	stato
Pontorme	Viabilità:	l'area è collegata ad un sistema di viabilità provinciale e comunale e affaccia il lato nord sulla SS n. 67 Tosco Romagnola (tratto urbano) direttamente in collegamento con S.G.C. Fi.Pi.Li. (svincolo Est). Sul tratto della Tosco Romagnola sono stati recentemente realizzati interventi di ristrutturazione migliorativi della viabilità. La capacità di parcheggio pubblico risulta consistente anche se si rilevano alcune criticità legate alla presenza di ambiti del commercio al dettaglio. Sono presenti aree destinate alla sosta e alla movimentazione dei mezzi pesanti. L'area presenta un livello di servizio del trasporto pubblico adeguato con fermate dedicate su Via Tosco Romagnola.	▲
	Trattamento acque reflue:	l'area è collegata con il depuratore di Empoli "Pagnana". La rete fognaria risulta essere mista e non sono previsti interventi per la realizzazione di un sistema duale.	◀▶
	Rifiuti:	l'area è servita dalla raccolta differenziata porta a porta. I rifiuti delle imprese assimilabili agli urbani sono indirizzati alla discarica presente nel comune di Montespertoli.	▲
	Produzione energetica:	l'Amministrazione comunale ha inserito nell'area produttiva sistemi di regolazione di flusso per ridurre i consumi energetici dell'illuminazione pubblica. Alcune aziende stanno realizzando impianti di produzione energetica alimentati da fonti rinnovabili.	▲
	Emissioni acustiche:	non ci sono aziende soggette a piano di risanamento acustico, l'area è in classe VI ed in prossimità dell'abitato sono state inserite fasce di rispetto V e IV.	▲
	Servizi:	nel raggio di 1 Km sono presenti servizi per le imprese tra cui asili, mense, aree pubbliche attrezzate.	▲

Area	elementi	Report	stato
Terrafino	Viabilità:	l'area è collegata ad un sistema di viabilità provinciale e comunale e affaccia il lato nord su Via Primo Maggio direttamente in collegamento con S.G.C. Fi.Pi.Li. (svincolo Ovest) Nella parte Ovest (di recente impianto) è presente una strada di penetrazione interna, adatta al transito di mezzi pesanti. Alcune viabilità interne all'ambito realizzato a partire dagli anni '70 presentano alcune criticità legate alla carenza di aree di sosta organizzate. La capacità di parcheggio risulta sufficiente solo per la parte di nuovo impianto. L'area presenta un livello di servizio del trasporto pubblico adeguato con fermate dedicate su Via Primo maggio	◀ ▶
	Trattamento acque reflue:	l'area è collegata con il depuratore di Empoli "Pagnana". La rete fognaria risulta essere mista e non sono previsti interventi per la realizzazione di un sistema duale.	▲
	Rifiuti:	l'area è servita dalla raccolta differenziata porta a porta. I rifiuti delle imprese assimilabili agli urbani sono indirizzati alla discarica presente nel comune di Montespertoli.	▲
	Produzione energetica:	l'Amministrazione comunale ha inserito nell'area produttiva sistemi di regolazione di flusso per ridurre i consumi energetici dell'illuminazione pubblica. Si rileva la presenza di alcuni impianti fotovoltaici posti in copertura dei capannoni.	▲
	Emissioni acustiche:	non ci sono aziende soggette a piano di risanamento acustico; l'area è in classe VI ed avvicinandosi all'abitato sono state inserite fasce di rispetto V e IV che precedono il nucleo abitato.	▲
	Servizi:	I servizi per le imprese tra cui asili, mense, aree pubbliche attrezzate risultano scarsi.	◀▶

Area	elementi	Report	stato
Castelluccio	Viabilità:	l'area è collegata ad un sistema di viabilità provinciale e comunale attraverso la Via del Castelluccio, adatta al transito di mezzi pesanti. La capacità di parcheggio risulta appena sufficiente anche a seguito di alcuni recenti interventi. L'area presenta un livello di servizio del trasporto pubblico scarso.	▲▲
	Trattamento acque reflue:	l'area è collegata con il depuratore di Empoli "Pagnana". La rete fognaria risulta essere mista e non sono previsti interventi per la realizzazione di un sistema duale.	◀▶
	Rifiuti:	l'area è servita dalla raccolta differenziata porta a porta. I rifiuti delle imprese assimilabili agli urbani sono indirizzati alla discarica presente nel comune di Montespertoli.	▲
	Produzione energetica:	l'Amministrazione comunale ha in programma di inserire sistemi di regolazione di flusso per ridurre i consumi energetici dell'illuminazione pubblica. Non si rileva la presenza di impianti ad energia rinnovabile.	◀▶
	Emissioni acustiche:	non ci sono aziende soggette a piano di risanamento acustico; l'area è in classe VI ed avvicinandosi all'abitato sono state inserite fasce di rispetto V e IV che precedono il nucleo abitato anche se posto distante dall'area produttiva..	▲
	Servizi:	nel raggio di 1 Km non sono presenti servizi per le imprese tra cui asili, mense, aree pubbliche attrezzate.	◀▶

Area	Elementi	Report	stato
Via Lucchese	Viabilità:	Le aree produttive sono direttamente affacciate su Via Lucchese che permette il collegamento al sistema di viabilità provinciale e comunale. La capacità di parcheggio pubblico risulta scarsa o inesistente. L'area presenta un livello di servizio del trasporto pubblico adeguato con fermate dedicate su Via Lucchese	◀▶
	Trattamento acque reflue:	l'area è collegata con il depuratore di Empoli "Pagnana". La rete fognaria risulta essere mista e non sono previsti interventi per la realizzazione di un sistema duale.	◀▶
	Rifiuti:	l'area è servita dalla raccolta differenziata porta a porta. I rifiuti delle imprese assimilabili agli urbani sono indirizzati alla discarica presente nel comune di Montespertoli.	▲
	Produzione energetica:	I sistemi di regolazione di flusso per ridurre i consumi energetici dell'illuminazione pubblica sono presenti solo su Via Lucchese. Non si rileva la presenza di impianti ad energia rinnovabile.	◀▶
	Emissioni acustiche:	non ci sono aziende soggette a piano di risanamento acustico; le aree sono localizzate in classe da VI ed avvicinandosi all'abitato sono state inserite fasce di rispetto V e IV che precedono il nucleo abitato e l'area agricola. Solo l'area più ad Est risulta in parte in classe IV ed in parte in classe III	◀▶
	Servizi:	nel raggio di 1 Km non sono presenti servizi per le imprese tra cui asili, mense, aree pubbliche attrezzate.	◀▶

Area	elementi	Report	stato
Via Piovola	Viabilità:	L'area produttiva è direttamente affacciata su Via della Piovola che permette il collegamento al sistema di viabilità provinciale e comunale. Un nuovo importante asse stradale, previsto dal Regolamento Urbanistico ed in fase di appalto dei lavori, permetterà il collegamento diretto con lo svincolo Est della superstrada Fi-Pi-Li. La capacità di parcheggio pubblico risulta scarsa. L'area presenta un livello di servizio del trasporto pubblico adeguato con fermate dedicate su Via della Piovola.	◀▶
	Trattamento acque reflue:	L'area non è collegata alla rete pubblica fognaria ed attualmente si provvede con la depurazione delle acque in sito.	▼
	Rifiuti:	l'area è servita dalla raccolta differenziata porta a porta. I rifiuti delle	▲

Area	elementi	Report	stato
		imprese assimilabili agli urbani sono indirizzati alla discarica presente nel comune di Montespertoli.	
	Produzione energetica:	L'Amministrazione comunale ha inserito solo nella viabilità pubblica esterna all'area produttiva sistemi di regolazione di flusso per ridurre i consumi energetici dell'illuminazione pubblica. Si rileva significativa presenza di impianti fotovoltaici posti in copertura dei capannoni ed impianti ad energia rinnovabile.	◀▶
	Emissioni acustiche:	non ci sono aziende soggette a piano di risanamento acustico; l'area è in classe VI ed avvicinandosi all'abitato sono state inserite fasce di rispetto V e IV che precedono l'area agricola.	▲
	Servizi:	nel raggio di 1 Km sono presenti scarsi servizi per le imprese.	◀▶

Area	elementi	Report	stato
Marcignana	Viabilità:	L'area è direttamente affacciata su Via Val d'Elsa, nella frazione di Marcignana, che permette il collegamento al sistema di viabilità provinciale e comunale. La capacità di parcheggio pubblico della frazione risulta scarsa anche se non sussiste una sensibile richiesta. L'area presenta un livello di servizio del trasporto pubblico adeguato con fermate dedicate nella frazione.	◀▶
	Trattamento acque reflue:	l'area è collegata con il depuratore di Empoli "Pagnana". La rete fognaria risulta essere mista e non sono previsti interventi per la realizzazione di un sistema duale.	◀▶
	Rifiuti:	l'area è servita dalla raccolta differenziata porta a porta. I rifiuti delle imprese assimilabili agli urbani sono indirizzati alla discarica presente nel comune di Montespertoli.	▲
	Produzione energetica:	L'Amministrazione comunale ha inserito solo nella viabilità pubblica con sistemi di regolazione di flusso per ridurre i consumi energetici dell'illuminazione pubblica.	◀▶
	Emissioni acustiche:	non ci sono aziende soggette a piano di risanamento acustico; l'area è in classe III come il resto dell'abitato della frazione. Si segnala un'area interna alla frazione di Classe II di pertinenza ad una scuola.	▲
	Servizi:	nel raggio di 1 Km non sono presenti servizi per le imprese.	◀▶

Area	elementi	Report	stato
Pianezzoli	Viabilità:	L'area è collegata alla viabilità comunale tramite la Via di Pianezzoli che permette di raggiungere agevolmente via Tosco Romagnola. La capacità di parcheggio pubblico risulta di scarso interesse dato il basso livello di antropizzazione della zona. L'area non presenta un servizio del trasporto pubblico.	◀▶
	Trattamento acque reflue:	L'area non è collegata alla rete pubblica fognaria ed attualmente si provvede con la depurazione delle acque in sito.	▼
	Rifiuti:	l'area è servita dalla raccolta differenziata porta a porta. I rifiuti delle imprese assimilabili agli urbani sono indirizzati alla discarica presente nel comune di Montespertoli.	▲
	Produzione energetica:	non nota	◀▶
	Emissioni acustiche:	L'area è in classe III Si segnala un'area interna alla frazione di Classe II di pertinenza ad una scuola.	◀▶
	Servizi:	nel raggio di 1 Km non sono presenti servizi per le imprese.	◀▶

Area	elementi	Report	stato
Le Case	Viabilità:	L'area è direttamente affacciata su Via Tosco Romagnola che permette il collegamento al sistema di viabilità provinciale e comunale. La capacità di parcheggio pubblico risulta buono in virtù della presenza della vicina grande struttura di vendita.	▼

Area	elementi	Report	stato
		Il livello di servizio della viabilità è stato incrementato grazie alla realizzazione di un sottopasso ferroviario che ha eliminato il passaggio a livello della linea Empoli-Siena. Il livello di traffico risulta comunque elevato. L'area presenta un livello di servizio del trasporto pubblico adeguato con fermate dedicate.	
	Trattamento acque reflue:	L'area non è collegata alla rete pubblica fognaria.	▼
	Rifiuti:	l'area è servita dalla raccolta differenziata porta a porta. I rifiuti delle imprese assimilabili agli urbani sono indirizzati alla discarica presente nel comune di Montespertoli.	▲
	Produzione energetica:	l'Amministrazione comunale ha inserito solo nella viabilità pubblica con sistemi di regolazione di flusso per ridurre i consumi energetici dell'illuminazione pubblica.	◄►
	Emissioni acustiche:	L'area è in classe III Si segnala la presenza di fasce acustiche di rispetto della viabilità esistente.	◄►
	Servizi:	nel raggio di 1 Km sono presenti servizi per le imprese.	▲

Area	elementi	Report	stato
	Viabilità:	L'area produttiva è collegata al sistema di viabilità provinciale e comunale tramite una strada interna. La capacità di parcheggio pubblico risulta di scarso interesse dato il basso livello di antropizzazione della zona. L'area non presenta un servizio del trasporto pubblico.	◄►
	Trattamento acque reflue:	L'area non è collegata alla rete pubblica fognaria ed attualmente si provvede con la depurazione delle acque in sito.	▼
Molin Nuovo	Rifiuti:	l'area è servita dalla raccolta differenziata porta a porta. I rifiuti delle imprese assimilabili agli urbani sono indirizzati alla discarica presente nel comune di Montespertoli.	▲
	Produzione energetica:	Non nota	▼
	Emissioni acustiche:	non ci sono aziende soggette a piano di risanamento acustico; l'area è in classe VI ed avvicinandosi all'abitato sono state inserite fasce di rispetto V e IV che precedono l'area agricola.	▲
	Servizi:	Non sono presenti servizi per le imprese.	◄►

Area	elementi	Report	stato
	Viabilità:	L'area produttiva è collegata al sistema di viabilità provinciale e comunale tramite la Via Val d'Orme vecchia. La capacità di parcheggio pubblico è scarso. L'area presenta un livello di servizio del trasporto pubblico adeguato con fermate dedicate nella vicina frazione di Pozzale.	◄►
	Trattamento acque reflue:	l'area è collegata con il depuratore di Empoli "Pagnana". La rete fognaria risulta essere mista e non sono previsti interventi per la realizzazione di un sistema duale.	▼
Farfalla	Rifiuti:	l'area è servita dalla raccolta differenziata porta a porta. I rifiuti delle imprese assimilabili agli urbani sono indirizzati alla discarica presente nel comune di Montespertoli.	▲
	Produzione energetica:	Nessuna	▼
	Emissioni acustiche:	non ci sono aziende soggette a piano di risanamento acustico; l'area è in classe VI ed avvicinandosi all'abitato sono state inserite fasce di rispetto V e IV che precedono l'area agricola e il nucleo abitato.	▲
	Servizi:	Non sono presenti servizi per le imprese.	◄►

FINE PARTE I