

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**

RELAZIONE TECNICA

ai sensi all'art. 18 della L.R. 65/2014

PARTE I

Sindaco: **Brenda Barnini**

Assessore all'Urbanistica- Edilizia privata –

Lavori Pubblici : **Franco Mori**

Dirigente del Settore: **Paolo Pinarelli**

Garante della comunicazione: **Romina Falaschi**

Settore III - Politiche Territoriali

Andrea Bonatti

Chiara Lotti

Romina Falaschi

Francesca Tomazzoni

Aspetti ambientali

Andrea Bonatti

Hanno collaborato:

(Stage Formativo C.d.L PCTP)

Ilaria Giusti

Gennaro Capuano

Contributi di settore

Settore Edilizia Privata:

Paola Corsinovi

Settore Lavori Pubblici: **Stefano Mancini,**

Contributi intersettoriali

Settore Espropri e patrimonio

Settore Ambiente

Consulenti

Aspetti idrologici - Idraulici e geologici

RTP H.S. Ingegneria

H.S. Ingegneria

Geoprogetti Studio associato

Geol. Paola Violanti

Aspetti Informatici Gis

Chiara Lotti

Documento redatto da:
Arch. Andrea Bonatti

Ufficio Urbanistica del Comune di Empoli

Premessa.....	5
1. Il sistema locale della produzione e dello scambio di beni e servizi.....	9
2. Obiettivi e azioni della variante.....	17
2.1. Obiettivi.....	17
2.2. Azioni.....	19
2.3. Le aree di studio.....	20
2.4. Primo e secondo obiettivo della variante: il mix funzionale.....	22
2.5. Terzo obiettivo della variante: l'ampliamento delle aree produttive.....	26
2.6. Quarto obiettivo della variante: gli interventi sugli ambiti consolidati.....	27
2.7. Quinto obiettivo della variante: lo spazio pubblico.....	28
2.7.1. La sosta.....	28
2.7.2. Il sistema verde.....	29
2.8. Sesto obiettivo della variante: contenimento del consumo delle risorse.....	31
3. Sintesi del quadro conoscitivo.....	32
3.1. L'ambito normativo del Regolamento urbanistico.....	32
3.2. Monitoraggio sullo stato di attuazione delle aree produttive.....	34
3.3. Le richieste e i contributi conseguenti al primo avvio del procedimento.....	38
3.4. Quadro conoscitivo ambientale e valutazione.....	39
4. Condizioni fisiche del territorio.....	41
5. Agenti fisici.....	44
6. Quadro conoscitivo delle aree di studio.....	48
6.1. Dinamiche delle previsioni urbanistiche locali.....	48
6.2. Piano Strutturale.....	54
6.3. Regolamento urbanistico.....	61
6.4. Piano territoriale di coordinamento provinciale.....	73
7. Elementi del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico.....	79
7.1. Ricognizione dei vincoli paesaggistici e delle tutele secondo il Regolamento urbanistico.....	89
7.2. Perseguimento dell'insieme degli obiettivi generali e disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico.....	89
8. Il perimetro del territorio urbanizzato – art. 4 L.R. 65/2014.....	99
9. Aree di studio - Beni paesaggistici, tutele e salvaguardie.....	100
9.1. Aree di studio vincoli paesaggistici e delle tutele.....	102
10. Aree di studio - Ricognizione delle salvaguardie.....	107
11. Condizioni di pericolosità idraulica, geologica e sismica.....	112

12. Piano di zonizzazione acustica.....	119
13. Condizioni di accessibilità e grado di infrastrutturalizzazione.....	122
14. Valutazione della coerenza esterna.....	127
14.1. Schema del giudizio qualitativo di coerenza.....	127
14.2. Verifica di coerenza con il Piano di indirizzo territoriale – Il Documento di Piano.....	128
14.3. Verifica di coerenza con il Piano di indirizzo territoriale – Le invarianti.....	130
14.4. Coerenza Ambito 05 – Val di Nievole e Val D’Arno Inferiore - Obiettivi di qualità.....	133
14.5. Conformità e coerenza delle azioni proposte a seguito della Conferenza di copianificazione.....	139
14.6. Verifica di coerenza con il Piano stralcio per l’assetto idrogeologico (PAI) del Bacino dell’Arno.....	152
14.7. Verifica di coerenza con il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGR) dell’Autorità di bacino del fiume Arno - distretto dell’Appennino settentrionale.....	152
14.8. Verifica di coerenza con il Piano d’ambito dell’Autorità idrica della Toscana.....	154
14.9. Verifica di coerenza con il Piano Ambientale ed Energetico Regionale.....	156
14.10. Verifica di coerenza con il Piano ATO TOSCANA CENTRO - Autorità per la gestione integrata dei rifiuti urbani e con il Piano provinciale per la gestione dei rifiuti urbani.....	158
14.11. Verifica di coerenza con il Piano territoriale di coordinamento provinciale.....	158
14.12. Verifica di coerenza con il Piano energetico ambientale provinciale.....	160
15. Piano comunale di Classificazione acustica.....	161
16. Consumo di Suolo.....	161
17. Valutazione della coerenza interna.....	167

Premessa

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, comma 2 bis.

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.

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 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.

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) che non sono stati oggetto di Conferenza di copianificazione;
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 che sono stati oggetto di Conferenza di copianificazione.

La procedura per l'adozione della variante sarà pertanto quella di cui all'art. 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 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

L'atto di avvio, predisposto ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, conteneva:

- 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).

Per la variante, contestualmente all'avvio del procedimento, è stata avviata la 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 e trasmesso all'Autorità competente Città Metropolitana di Firenze, Ufficio alta professionalità pianificazione territoriale, strategica e sviluppo economico della Direzione generale, in forza della convenzione sottoscritta l'11/11/2016 per il "servizio di assistenza tecnica al Comune di Empoli in materia di VAS, ai sensi della l.r.t. 10/2010 e del d.lgs. n. 152/06" approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 99 del 24/10/2016.

L'elaborazione della variante, partendo dal quadro conoscitivo contenuto nell'avvio del procedimento, ha individuato le seguenti principali necessità:

1) in generale

La strumentazione urbanistica comunale vigente è stata redatta in regime della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e 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 alcune azioni porteranno alla modifica della tavola 3.3 del Piano strutturale "Carta dello statuto dei luoghi" rettificando 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.

I contributi pervenuti sono stati valutati e hanno costituito integrazione della documentazione allegata all'avvio del procedimento di variante di cui alla deliberazione Giunta Comunale n. 104 del 06/07/2016.

In particolare si segnala il contributo dell'AUSL n. 11 del territorio Empolese e del Circondario Empolese Valdelsa che da indicando alcuni temi significativi per il territorio quali il consumo di suolo e il risparmio di risorse e la salute, che sono stati oggetto di ulteriore approfondimento.

Anche le proposte e i contributi pervenuti da associazioni di categorie e cittadini hanno richiesto un'integrazione della documentazione originaria allegata deliberazione Giunta Comunale n. 104 del 06/07/2016 (Relazione Programmatica e quadro conoscitivo e Documento preliminare

L'integrazione delle azioni di variante ha confermato che alcune di esse configurino le fattispecie rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. dell'art. 25 e 27 della LRT 65/2014, come tali richiedono l'attivazione della Conferenza di copianificazione.

L'ufficio ha pertanto redatto prioritariamente l'integrazione:

- al Quadro conoscitivo e relazione di avvio del procedimento;
- al Documento preliminare di cui all'Art. 22 della l.r. n. 10/ 2010;

Considerato il livello definizione dei contenuti della variante, maturato dal primo Avvio del procedimento, sono stati redatti dei nuovi allegati di dettaglio ritenuti sostanziali per la sua adozione.

Nell'ambito della verifica di assoggettabilità della variante a VAS, preso atto che in data 18 ottobre 2016 Prot. n. 64462 è pervenuta a firma del Sindaco del comune di Cerreto Guidi una comunicazione formale con la quale si

esprimeva la volontà di recedere dalla convenzione sottoscritta per la nomina di Autorità competente, con la delibera Consiglio Comunale n. 99 del 24/10/2016 si è provveduto alla sostituzione dell'Arch. Edo Rossi, incaricando l'Ufficio alta professionalità pianificazione territoriale, strategica e sviluppo economico della Direzione generale della Città Metropolitana di svolgere l'assistenza tecnica in materia di VAS e le funzioni di autorità competente, in forza della convenzione sottoscritta in data 11 novembre 2016

Con **Deliberazione Giunta Comunale n. 112 del 21/06/2017**, richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 6 luglio 2016 "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, è stato formalmente integrato il precedente Avvio e richiesta l'attivazione della Conferenza di copianificazione prevista all'art. 25 della LRT 65/2014, in attuazione ai disposti di cui all'art. 25, comma 3 bis e 27.

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.

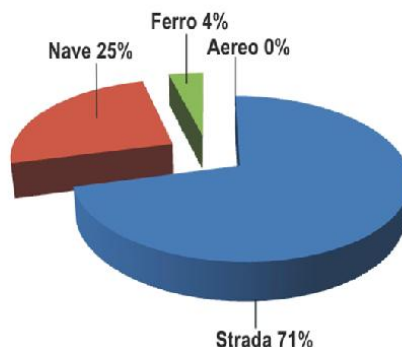
Gli ultimi dati disponibili presso la Camera di commercio di Firenze (Ottobre-Dicembre 2014) rappresentano, per il Comune di Empoli, la seguente distribuzione delle imprese attive per sistemi economici locali

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

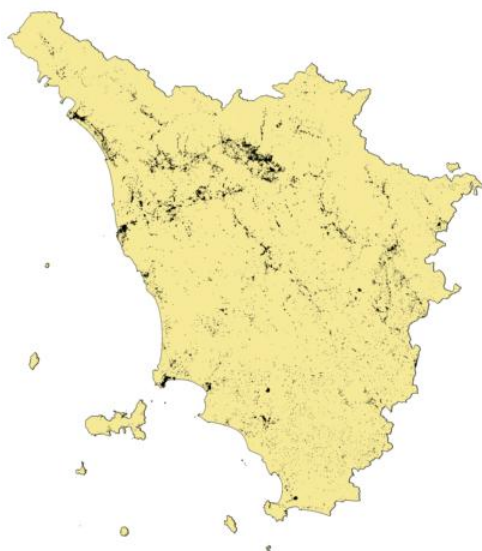
La prioritaria necessità di scambiare i beni prodotti dall'industria, lega i luoghi della produzione nell'imprescindibile e consolidata relazione con il sistema della mobilità delle merci fino ai luoghi dello scambio.

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

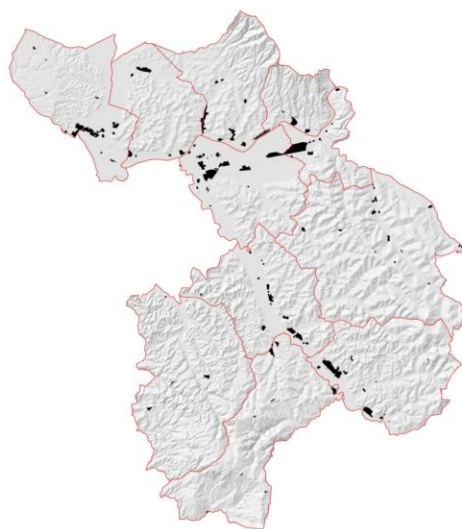
RIPARTIZIONE MODALE MERCE TRASPORTATA IN TOSCANA
Tonnellate 2012
(Fonte dati:Istat)



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.

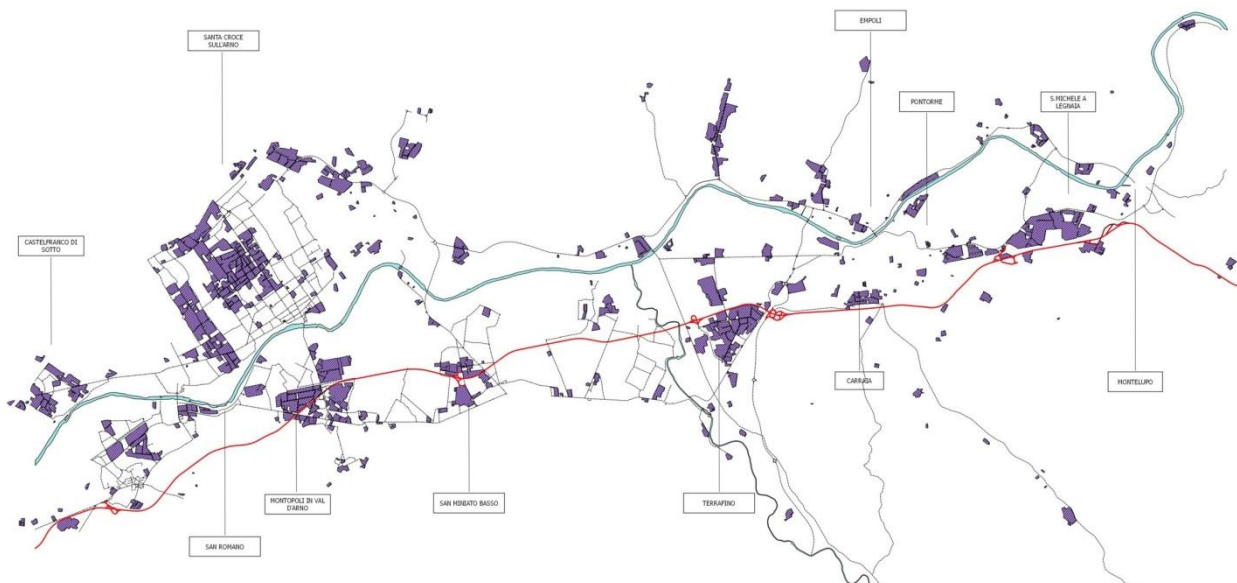


Concentrazione zone produttive a livello regionale (Elaborazione dalla Carta degli usi del suolo Regione Toscana)

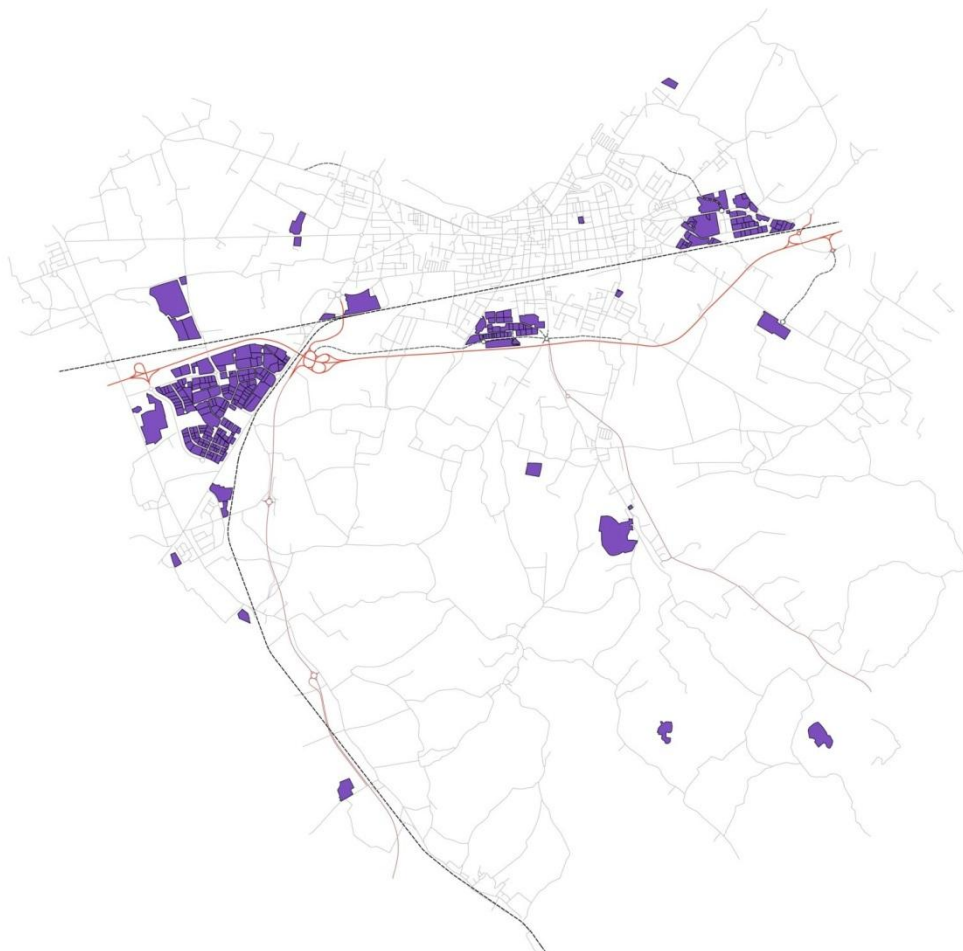


Concentrazione zone produttive a livello di Circondario Empolese Val d'Elsa (Elaborazione dalla Carta degli usi del suolo Regione Toscana)

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 infrastrutturalizzazione 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 sovramunicipali 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.

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.



Fig 1 L'area di Carraia

¹ Piano strutturale, Relazione generale, dicembre 1998

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 corrano 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.

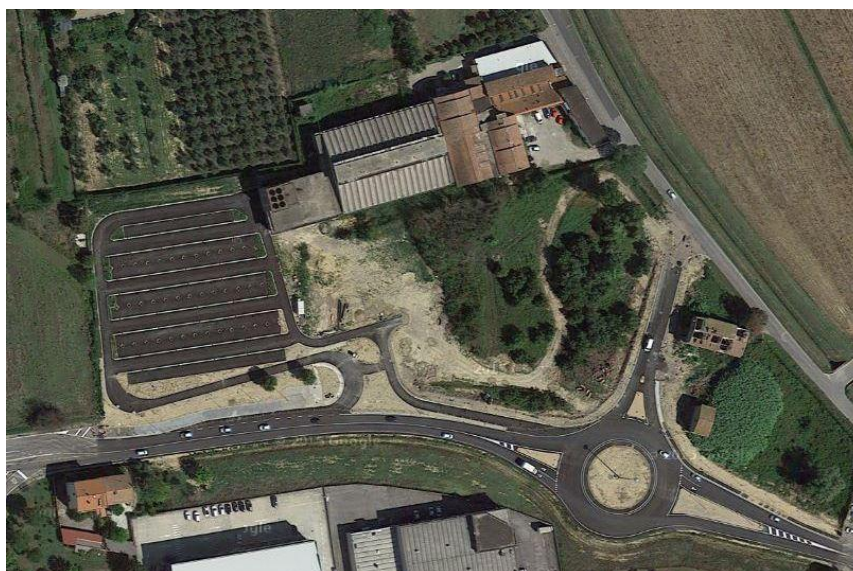


Fig 6 Il Centro commerciale di Pontorme

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

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 "immateriale" 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*

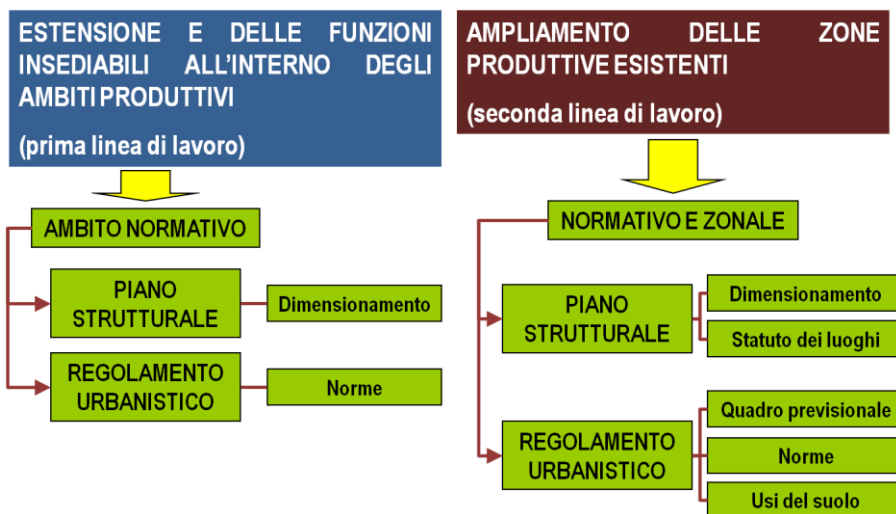
Le tematiche relative agli effetti territoriali attesi (ivi compresi quelli paesaggistici) in coerenza con gli obiettivi previsti, e gli approfondimenti sugli aspetti paesaggistici relativi al territorio interessato dalle trasformazioni delle aree ad esso limitrofe, sono state affrontate nel dettaglio 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 sono state verificate e valutate in modo esaustivo le caratteristiche della variante, considerando i più probabili effetti ambientali derivanti sulle aree potenzialmente coinvolte, fornendo all'Autorità competente tutte le informazioni necessarie per l'assunzione della decisione finale.

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 empolese 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)

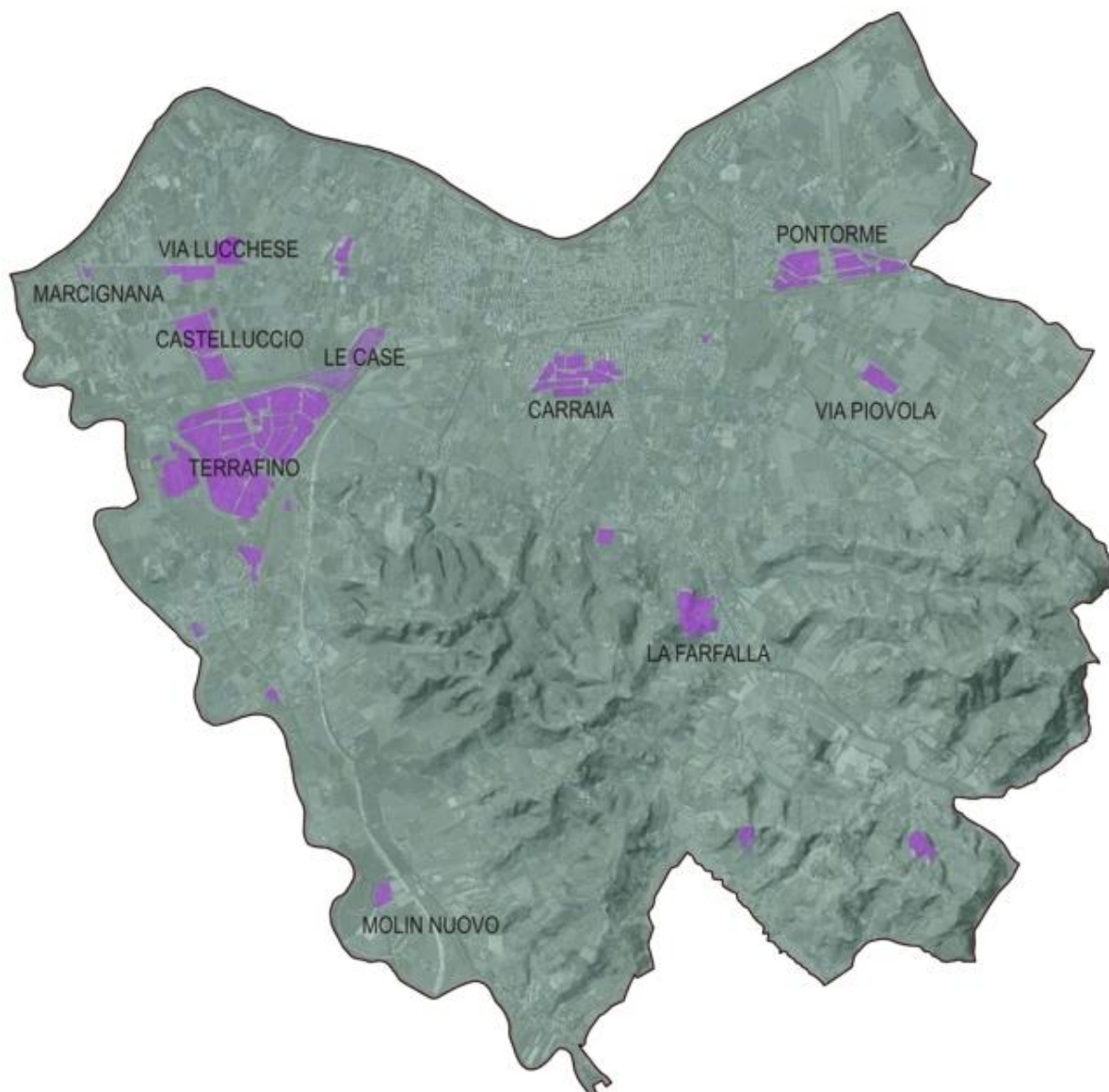
2.3. Le aree di studio

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,</p> <p>Attività di recupero rifiuti speciali non pericolosi esclusivamente relativa alla giacenza e/o messa in riserva, selezione e cernita manuale e/o meccanica e senza alcuna attività di smaltimento.</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 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	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.
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza	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.
F.1.5	Industriale e manifatturiera specializzata	<p>Attività di recupero dei rifiuti urbani non pericolosi e speciali non pericolosi.</p> <p>Sono compresi le attività che comportano operazioni di trattamento dei rifiuti, ossia di trasformazione per favorirne lo smaltimento quali trattamenti preliminari di raggruppamento e ricondizionamento e trattamenti fisici, chimici, biologici con l'esclusione di qualsiasi operazione di smaltimento definitivo, quali il deposito in discarica e l'incenerimento.</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	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

F.3	TURISTICO-RICETTIVA	
SIGLA	Funzione	Usi compatibili
F.3.1	Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere	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.

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, fornitura e distribuzione di energia Impianti per la fornitura e distribuzione di acqua. 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, calzolai, tappezzerie, botteghe di restauro mobili, cornici, 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 fisioterapia, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari.

F.4		
DIREZIONALE DI SERVIZIO		
SIGLA	Funzione	Usi compatibili
F.4.7	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere	Ristorazione e mense aziendali.
F.4.8		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 ha preso in considerazione i 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 empoiese 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 della 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 una 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 careggiata 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.

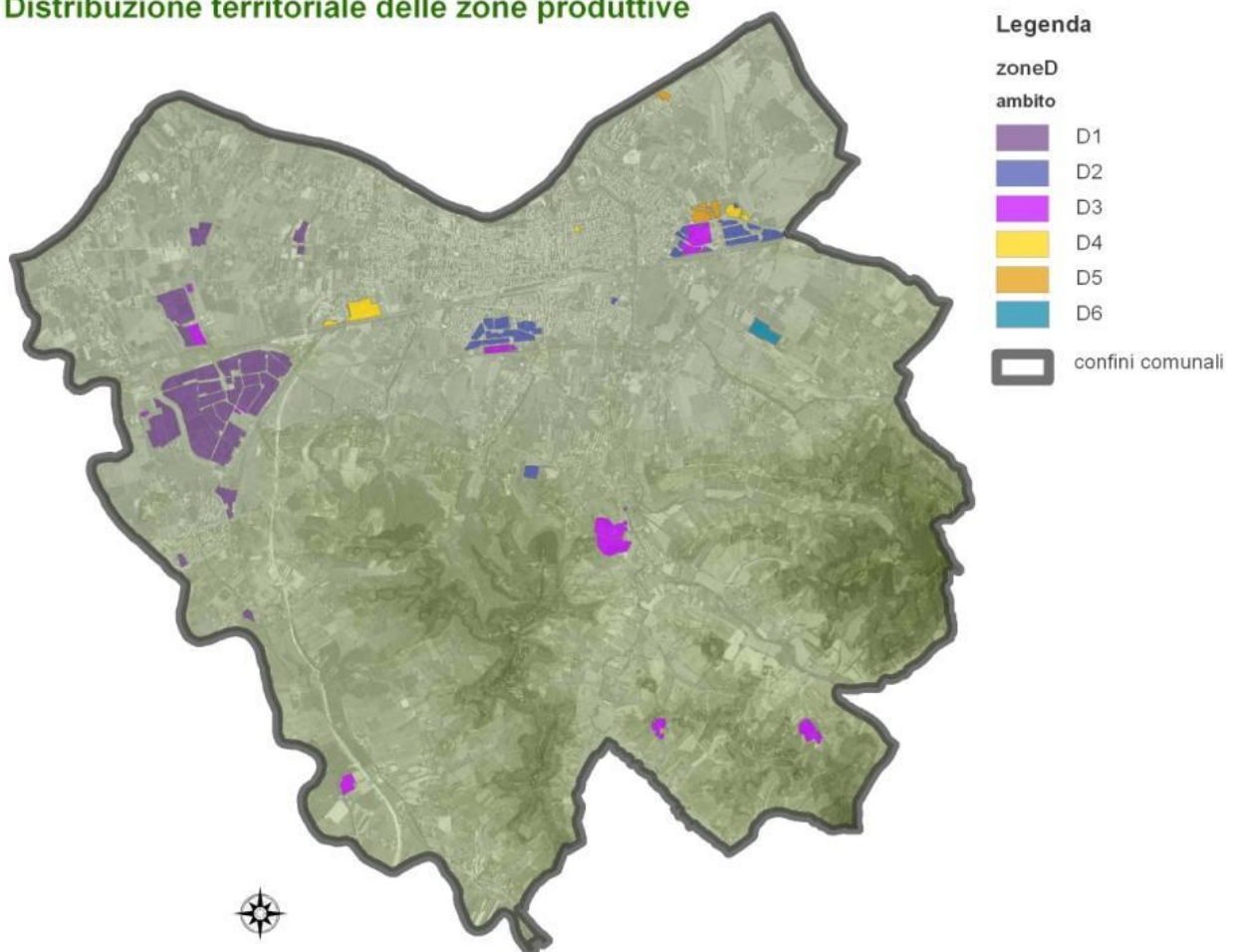
3. Sintesi del quadro conoscitivo

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 della 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 IMMOBILIARE SRL - MACII	Del..C.C. n° 128 del 02/10/2002	Convenzione rep. N. 535 racc. N. 416 registrata a Empoli il 23.12.2002 al N. 4051 serie 1. Sottoscritta in data 04/12/2002	10 anni a decorrere dalla stipula della convenzione	Collaudo del 03.07.2006	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 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	Ad oggi non sussiste potenzialità residua

STATO DI ATTUAZIONE ZONE D1/A

Denominazione	Superficie lotti da attuare
"Palagini"	
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

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

ELENCO VA	RICHIEDENTE	LOCALITA'	PROT.	DATA
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 LUCCHESE	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 Lorianò in qualità di legale rappresentante della "Sammontana S.p.a"	PONTORME	16558	14/03/17
042/2017	BUCALOSSI Alessandro per la Farfalla Srl	FARFALLA	27395	03/05/2017

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

Tutti contributi sono stati valutati e alcune di essi, ritenuti coerenti con gli obiettivi e finalità della variante, si sono concretizzati in azioni.

3.4. 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 riscontri 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.

Nell'ambito della verifica di assoggettabilità della variante a VAS, preso atto che in data 18 ottobre 2016 Prot. n. 64462 è pervenuta a firma del Sindaco del comune di Cerreto Guidi una comunicazione formale con la quale si esprimeva la volontà di recedere dalla convenzione sottoscritta per la nomina di Autorità competente, con la delibera Consiglio Comunale n. 99 del 24/10/2016 si è provveduto alla sostituzione dell'Arch. Edo Rossi, incaricando l'Ufficio alta professionalità pianificazione territoriale, strategica e sviluppo economico della Direzione generale della Città Metropolitana di svolgere l'assistenza tecnica in materia di VAS e le funzioni di autorità competente, in forza della convenzione sottoscritta in data 11 novembre 2016

Con Deliberazione Giunta Comunale n. 112 del 21/06/2017, richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 6 luglio 2016 "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, è stato formalmente integrato il precedente Avvio e richiesta l'attivazione della Conferenza di copianificazione prevista all'art. 25 della LRT 65/2014, in attuazione ai disposti di cui all'art. 25, comma 3 bis e 27.

Con Atto dirigenziale n. 1194 del 20/09/2017 l'Autorità competente in materia ambientale, a seguito delle verifiche condotte, ha stabilito di escludere da Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.lgs 152/2006 e L.R. 10/2010 la proposta di variante.

Nell'ambito della valutazione sono stati recepiti i seguenti pareri:

- Autorità di bacino del Fiume Arno - prot. n. 47018 del 24/07/2017
- Terna Rete Italia - prot. n. 54370 del 01/09/2017
- Toscana Energia – prot. n. 50527 del 9/08/2017
- Acque prot. n. 47799 del 27/07/2017

All'Atto dirigenziale di Verifica di assoggettabilità è allegato, quale parte integrante e sostanziale, il Rapporto istruttorio che contiene una specifica raccomandazione relativa alle linee aeree della Rete Terna Italia.

La proposta di variante ha evidenziato ogni potenziale interferenza per le diverse aree di studio.

Per i contesti urbani esistenti, fermo restando gli interventi attuabili direttamente dal gestore sulle caratteristiche della linea, le verifiche di compatibilità di dettaglio non attengono al margine di operatività della variante urbanistica ma propriamente quelle dell'intervento attuativo diretto.

Dove sono state previste nuove aree la potenziale edificazione è stata posta al di fuori delle fasce di prima approssimazione comunicate dall'ente gestore della linea.

La possibilità di insediare categorie funzionali offerta dalla variante offre, indirettamente, la riduzione dei tempi di permanenza delle persone all'esposizione da campi elettromagnetici.

4. Condizioni fisiche del territorio

Per quanto concerne gli aspetti di tipo geologico: idraulica, sismica, geomorfologia e vulnerabilità delle falde acquifere, si rimanda agli studi specialistici di settore allegati al 2° Ruc.

Sinteticamente vengono di seguito riportati gli elementi che possono rappresentare una componente oggettiva nella valutazione della variante.

Il territorio comunale di Empoli, è caratterizzato da due domini geomorfologici distinti:

- l'area collinare con il centro abitato di Monterappoli;
- la pianura alluvionale del fiume Arno, su cui si sviluppa il centro abitato di Empoli, e le valli contermini dei suoi affluenti principali: fiume Elsa, Torrenti Orme e Ormicello.

Il territorio comunale è caratterizzato da due unità geomorfologiche fondamentali:

- a) Zona collinare che copre circa 1/3 dell'estensione del territorio, ed è costituita da rilievi debolmente ondulati con altitudine media di circa 100 m s.l.m.
- b) Zona di pianura che copre circa i restanti 2/3 del territorio comunale ed è costituita dalla piana dell'Arno, dell'Elsa dei Torrenti Orme ed Ormicello.

Per quanto attiene alle frane queste numerose ma di estensione limitata. I dissesti osservati solo in alcuni casi hanno provocato danni ad opere ed edifici; per lo più si sono prodotti in terreni a vocazione agricola. Tra le eccezioni si segnalano casi in cui i movimenti franosi hanno coinvolto la sede stradale ed alcune abitazioni (frane di Monterappoli, Casa del Fontino, Casa Pogni).

Le zone attualmente interessate da movimenti gravitativi attivi risultano ubicate principalmente a sud dell'abitato di Monterappoli e nella zona nord-orientale del territorio comunale, al confine con i Comuni di Montelupo e Montespertoli, ove risulta più evidente l'erosione del terreno che si produce per l'effetto di dilavamento delle acque su terreni argillosi degradati, con scarsa copertura vegetale e quindi poco protetti dal ruscellamento.

Nessuna delle azioni proposte dalla variante interessa queste aree.

Sotto l'aspetto idrogeologico il sistema degli acquiferi è stato classificato esaminando le caratteristiche di permeabilità dei diversi terreni in tre classi di permeabilità (nulla/bassa, media e alta)

Le azioni proposte dalla variante interessano aree a permeabilità da nulla/bassa a media.

Nello specifico delle aree produttive la Relazione geologia allegata al Regolamento urbanistico prescrive che *Nelle aree di vulnerabilità media-bassa, nel caso di insediamenti dotati di vani interrati, di cisterne o depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti, sarà prescritta in sede di rilascio della concessione la redazione di una relazione idrogeologica che dovrà valutare la fattibilità di tali interventi, ed in tutti i casi dovranno adottare precauzioni costruttive. Inoltre al fine di limitare l'inquinamento delle acque sotterranee dovuto all'insediamento produttivo, per le aree e le situazioni sopra citate si prescrive di realizzare il solaio del piano interrato oppure del piano terreno (secondo i casi) in modo che risulti impermeabile e consenta la raccolta delle acque di lavaggio e dei fluidi eventualmente dispersi all'interno.*

Sotto il profilo litotecnico-geotecnico la caratterizzazione dei terreni di pianura (quelli interessati dalla variante) presenta elementi di singolarità che saranno oggetto di approfondimento in fase progettuale degli edifici.

Sotto il profilo sismico Il territorio comunale di Empoli ricade in Zona 3 di sismicità. In base ai dati reperibili su terremoti verificatisi nei comuni toscani, la massima intensità macrosismica osservata per il comune di Empoli risulta non superiore alla magnitudo 7.

In base al rapporto "Zonazione sismogenetica ZS9 – App. 2 al Rapporto Conclusivo a cura di C. Meletti e G. Valensise (2004) Gruppo di lavoro per la redazione della mappa di pericolosità sismica (Ordinanza PCM 20.03.03 n.

3274) Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia, il territorio ricadrebbe all'interno della Zona sismogenetica 916 per la quale è stata definita una magnitudo massima di 4,6.

In occasione della variante al Piano strutturale e per la redazione del secondo Regolamento urbanistico (2013) è stato condotta una valutazione attraverso uno studio di Microzonazione Sismica di 1° Livello, secondo i criteri definiti dal D.P.G.R. Toscana n° 53/R del 25 Ottobre 2011, ed in particolare nell'All. A della delibera di G.R.T. n. 261 del 18 Aprile 2011 "Redazione delle specifiche tecniche regionali per la Microzonazione Sismica"

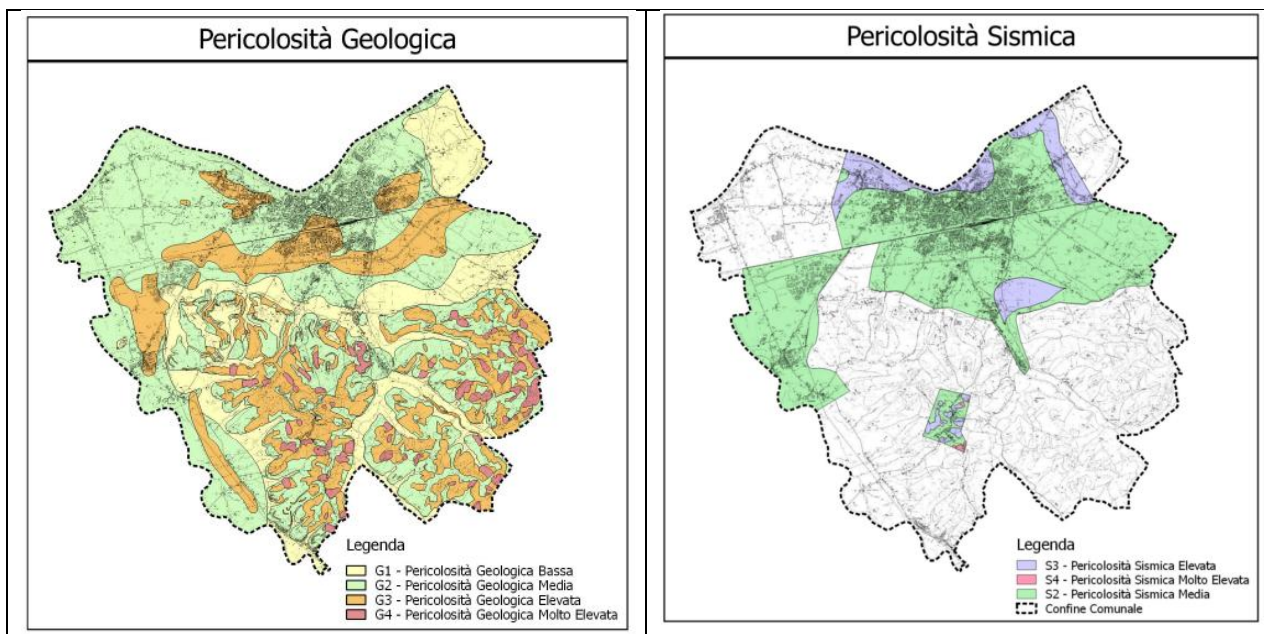
In base alla Microzonazione sono state definite le aree potenzialmente soggette a effetti locali o di sito. Le MOPS non coprono tutto il territorio comunale ma le aree indagate coprono quasi tutte le aree di ampliamento previste dalla variante.

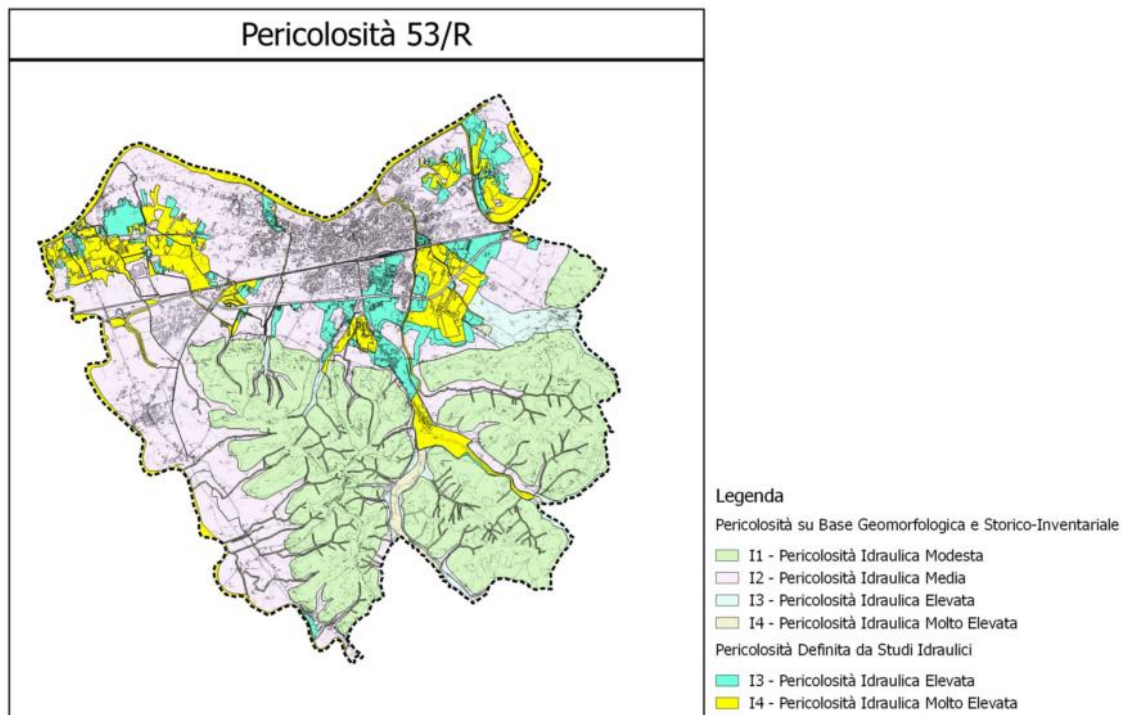
Le stesse ricadono in zona S.2, ossia zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici ovvero zone stabili suscettibili di amplificazioni locali.

Per quanto attiene alla pericolosità idraulica il Comune di Empoli, a supporto del nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli ai sensi del D.P.G.R. n. 53R/2011 della Regione Toscana e in attuazione della L.R. 1/2005, ha fatto eseguire uno studio idrologico - idraulico, finalizzato anche all'aggiornamento della pericolosità idraulica del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno relativamente al proprio territorio. Lo studio è stato redatto dai tecnici dell'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Firenze-Prato-Pistoia-Arezzo, la cui collaborazione con il Comune di Empoli è stata disciplinata tramite apposita Convenzione.

Le classi di pericolosità idraulica, geologica, geotecnica e sismica sono state individuate con apposita cartografia.

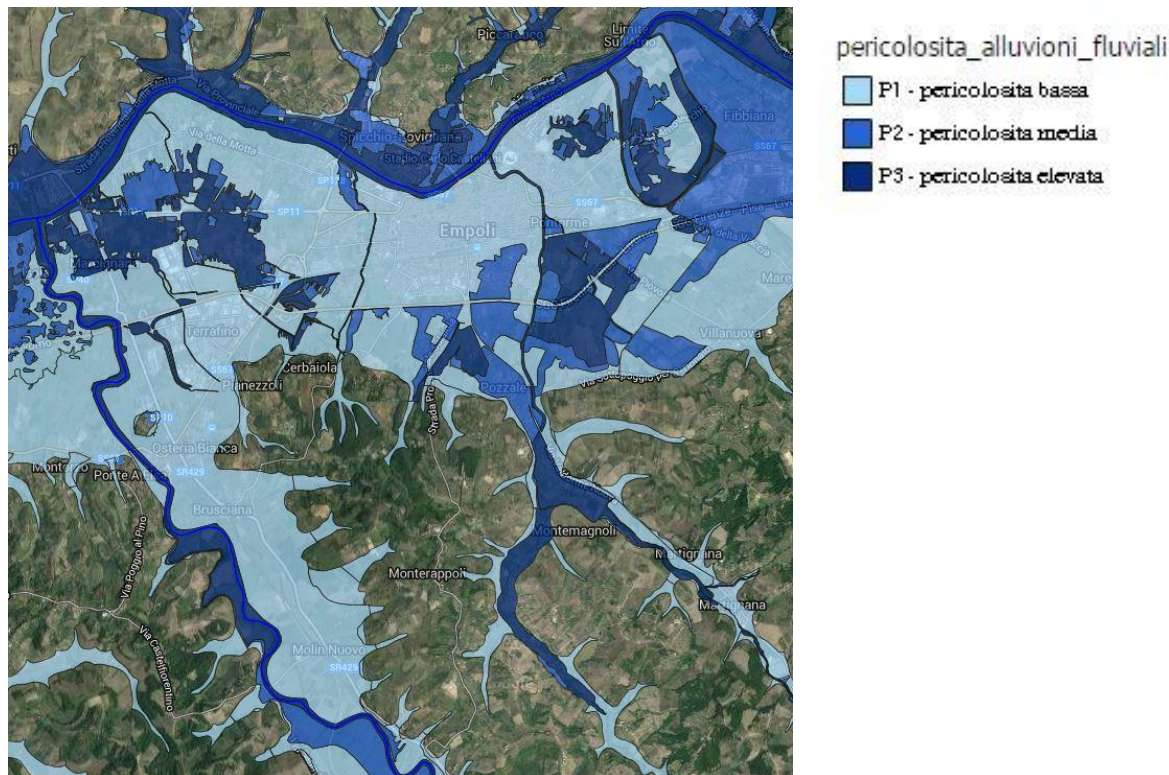
Da esse e dagli studi di approfondimento discendono le fattibilità per ogni tipologia d'intervento.





Di seguito, per ciascuna zona d'intervento della variante vengono valutate le condizioni di pericolosità e fattibilità presunte, salvo gli studi di approfondimento previsti dall'Art. 104 della L.R. n. 65/2014 e dal DPGR n. 53/R in materia di presentazione e deposito delle indagini geologiche da effettuare in sede di formazione dei regolamenti urbanistici e relative varianti

Con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016, 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..



Per ciascuna area prevista dalla variante e soggetta a trasformazione fisica dovranno essere effettuate le indagini ai sensi di quanto disposto dal DPGR n. 53/R, coerenti alle direttive di cui al paragrafo 3 dell'allegato "A" del medesimo regolamento, e depositate 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.

5. Agenti fisici

Rumore

la Legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447 del 26.10.1995 attribuisce ai Comuni l'obbligo di predisporre i Piani comunali di classificazione acustica secondo i criteri forniti dalle rispettive regioni di appartenenza e conformemente ai limiti stabiliti con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri.

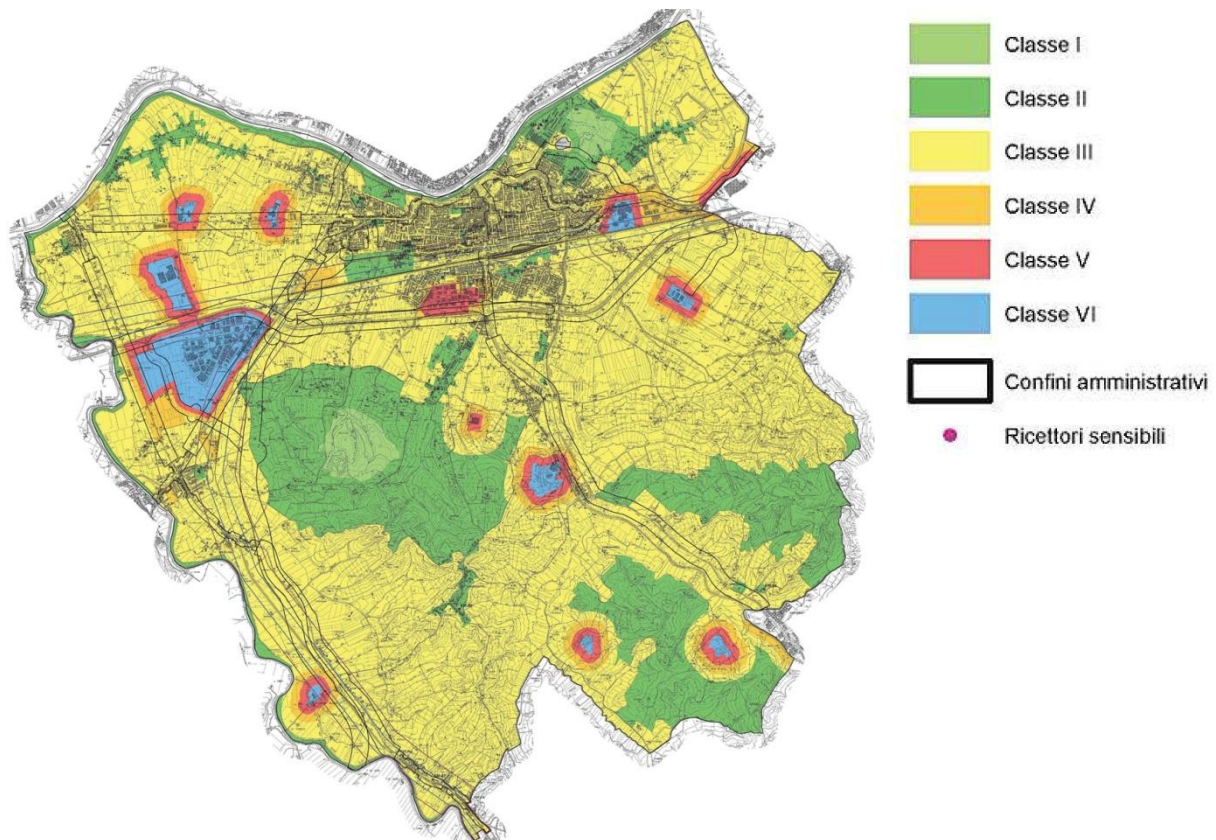
La Legge Regione Toscana n. 89 del 1.12.1998 Norme in materia di inquinamento acustico e la Delibera di Consiglio regionale n. 77 del 22.02.2000 Definizione dei criteri e degli indirizzi della pianificazione degli enti locali ai sensi dell'art. 2 della LR n. 89/1998 "Norme in materia di inquinamento acustico, definiscono i criteri, gli indirizzi e le procedure che i Comuni devono seguire per la pianificazione acustica individuando nei Tecnici Competenti in Acustica, le figure professionali abilitate alla stesura dei Piani.

Con successivo Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2/R del 08/01/14, "Regolamento regionale di attuazione ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della legge regionale 1 dicembre 1998, n. 89 (Norme in materia di inquinamento acustico)" sono fissati ulteriori criteri per la classificazione del territorio.

Il comune di Empoli è dotato di PCCA (piano comunale di classificazione acustica) 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.

La Classificazione acustica rappresenta l'attribuzione ad ogni area del territorio comunale una delle classi acustiche descritte dalla Tabella A dell'Allegato al D.P.C.M. 14/11/1997.

Allo stato attuale non sono rilevate situazioni di particolare criticità salvo la necessità di interventi specifici finalizzati all'attività di risanamento acustico per alcuni recettori sensibili che si trovano in diretta continuità con specifiche sorgenti di rumore (situazioni pregresse pre-zonizzazione).



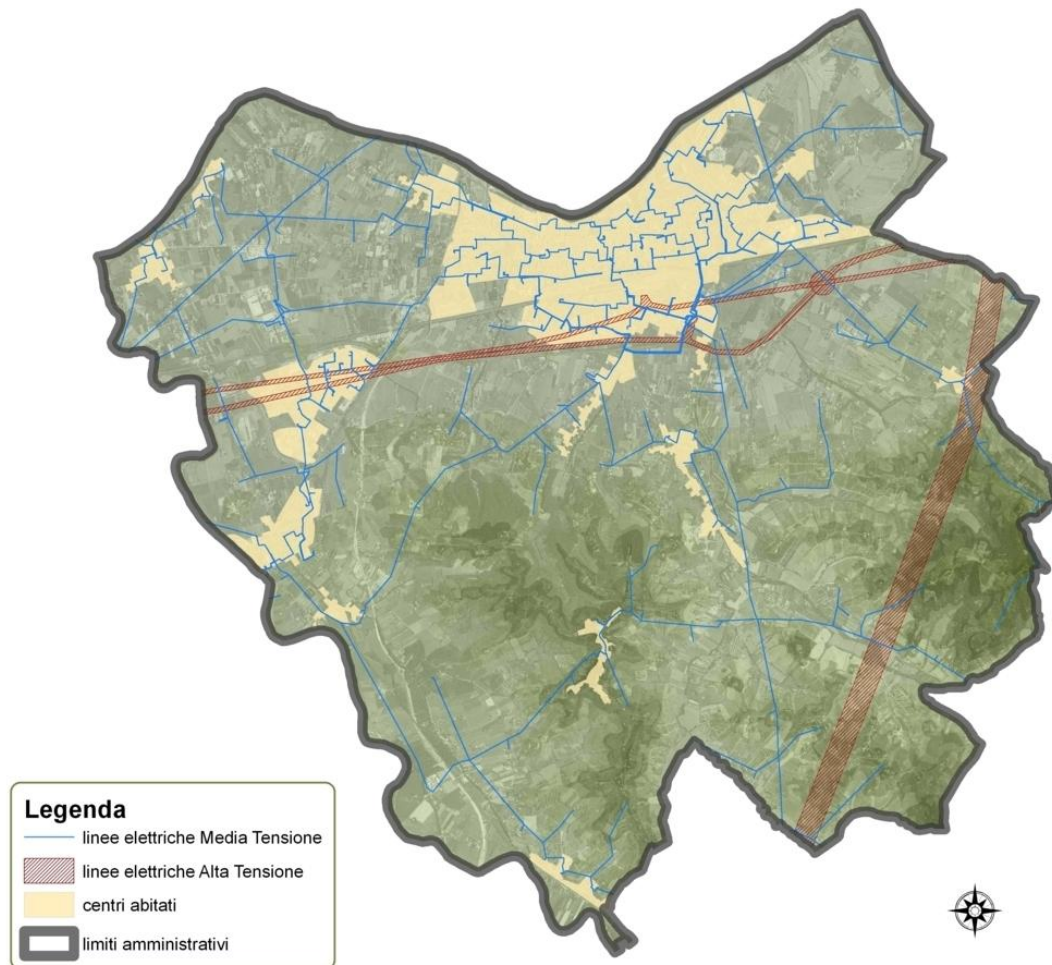
Radiazioni ionizzanti: elettromagnetismo

Il territorio comunale è attraversato da linee elettriche classificabili, in funzione della tensione di esercizio:

- linee ad alta tensione (380kV), dedicate al trasporto dell'energia elettrica su grandi distanze;
- linee ad alta tensione (220kV e 132 kV), per la distribuzione dell'energia elettrica; le grandi utenze (industrie con elevati consumi);
- linee a media tensione (generalmente 15 kV), per la fornitura ad industrie, centri commerciali, grandi condomini ecc.;
- linee a bassa tensione (220-380V), per la fornitura alle piccole utenze, come le singole abitazioni.

Ogni infrastruttura presente nel territorio comunale è stata censita e cartografata individuando, per quelle ad alta tensione, una fascia di rispetto cautelativa.

Tale fascia rappresenta esclusivamente un ambito ricognitivo per le linee esistenti entro la quale è necessario, in conseguenza a qualsiasi attività umana prevista che richieda la presenza di persone per un tempo prolungato, una verifica puntuale dei campi elettro-magnetici generati e prioritariamente la determinazione delle distanze di prima approssimazione (Dpa).



All'interno di tali limiti è prioritariamente necessario verificare la sussistenza di fasce di rispetto rispondenti, per dimensioni e regolamentazione, alle disposizioni nazionali, regionali e locali vigenti in materia. L'ampiezza delle fasce di rispetto e i dati utilizzati per il loro calcolo sono determinati dal proprietario/gestore dell'impianto.

In base alla vigente normativa sono inoltre previste verifiche locali per gli elettrodotti esistenti, al fine di garantire che tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, siano caratterizzati da una induzione magnetica di intensità minore o uguale all'obiettivo di qualità ($3\mu\text{T}$).

Per le linee ad alta tensione ARPAT, nel documento "Metodologia di calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti", ipotizza una Dpa diversa a seconda della tensione di esercizio, della configurazione della linea e del gestore.

Nel territorio comunali sussistono alcune criticità in particolare per due linee ad alta tensione che si sviluppano in direzione circa est-ovest a Sud della linea ferroviaria Firenze-Pisa e da alcune linee a media tensione che interessano il centro urbano e le zone industriali di Carraia e Terrafino.

Ad oggi non sono previsti dai gestori previsioni di dismissioni o rifasamento.

Il Vigente RUC prevede specificatamente una preventiva verifica di compatibilità di tutti gli interventi che ricadano all'interno delle fasce cautelative rappresentate nella cartografia ricognitiva dello stesso RUC.

Ogni trasformazione nelle suddette zone che possa avere reciproca interferenza con gli impianti, deve essere preventivamente autorizzata dalla competente Autorità, previo parere del proprietario/gestore dell'impianto.

Per Autorità competenti ai fini delle autorizzazioni si intendono quelle competenti al rilascio delle autorizzazioni per la costruzione e/o l'esercizio di elettrodotti e/o insediamenti e/o aree ai sensi delle vigenti norme. (Art. 9.6 RUC).

Nel territorio comunale sono inoltre presenti antenne per la telefonia mobile e radio base, concentrate nella parte urbanizzata.

Preso atto che tali impianti risultano essere di interesse pubblico e strategico, la loro localizzazione deve essere gestita in modo da distribuzione l'inquinamento elettromagnetico generato sul territorio comunale.

La localizzazione delle antenne interferisce direttamente con la distribuzione della radiazione elettromagnetica rispetto al sistema insediativo urbano e, quindi, rispetto alla distribuzione dei suoi abitanti, avendo effetti diretti sulla distribuzione del rischio legato alla salute dei residenti ma anche sulla percezione che può essere avvertita dalla popolazione in relazione a tale rischio.

L'obiettivo della minimizzazione del rischio attraverso il contenimento dell'esposizione appare quindi preminente per il controllo della sostenibilità delle scelte. La localizzazione degli impianti può inoltre andare ad alterare alcune visuali in ambito locale.

Il Comune di Empoli è da diversi anni impegnato nella verifica della di compatibilità della loro localizzazione nonché al loro monitoraggio, anche con l'ausilio delle autorità competenti in materia ambientale e della salute umana (Arpat e Asl).

E' attualmente in istruttoria il Programma Comunale degli Impianti che ha come scopo la localizzazione per l'installazione di nuove Stazioni Radio Base (SRB), basate su analisi e valutazioni atte a minimizzare l'impatto elettromagnetico su popolazione e territorio.

Come da disposizioni della L. R. Toscana n. 49/2011, entro il 31 ottobre di ogni anno, i gestori aventi diritto, presentano ai Comuni il programma di implementazione della propria rete; il Comune ha la facoltà di elaborare, in un periodo di tre mesi ed in risposta ai programmi dei gestori, un proprio programma comunale degli impianti, come da competenze assegnate dalla Legge Quadro n. 36/2001, Art. 8 Comma 6. Il programma comunale degli impianti viene approvato con delibera di consiglio comunale.

Radon

L'ARPAT sulla base di dati relativi a precedenti studi e della conoscenza delle caratteristiche geologiche dei terreni ha individuato le aree del territorio regionale con livelli attesi elevati su cui concentrare le indagini.

Il territorio del comune di Empoli, non rientrando tra quelli più esposti, è stato interessato da un numero limitato di misurazioni, che hanno infatti evidenziato livelli della presenza di radon molto bassi.

6. Quadro conoscitivo delle aree di studio

6.1. 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

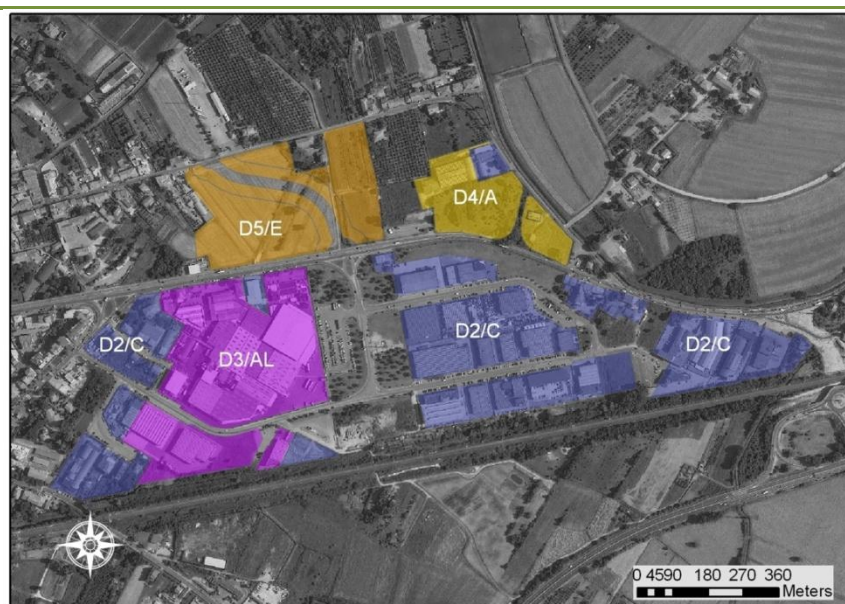
ambito

- 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

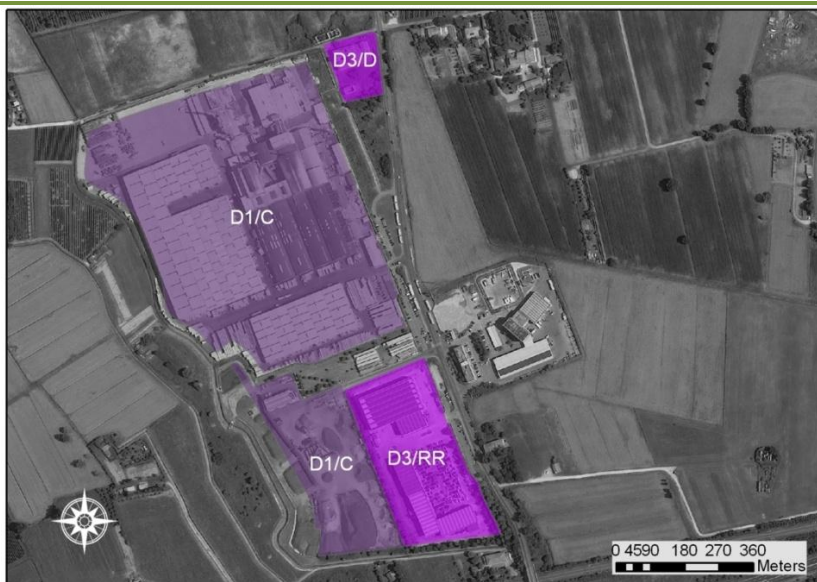
ambito

- 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

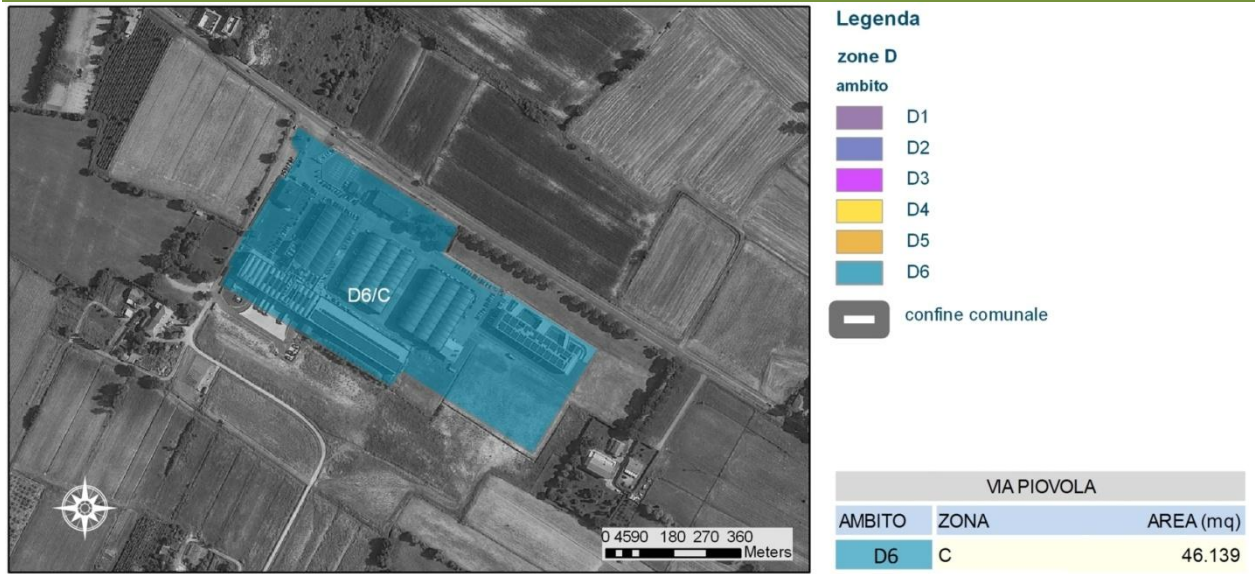
- D1
- D2
- D3
- D4
- D5
- D6

confine comunale

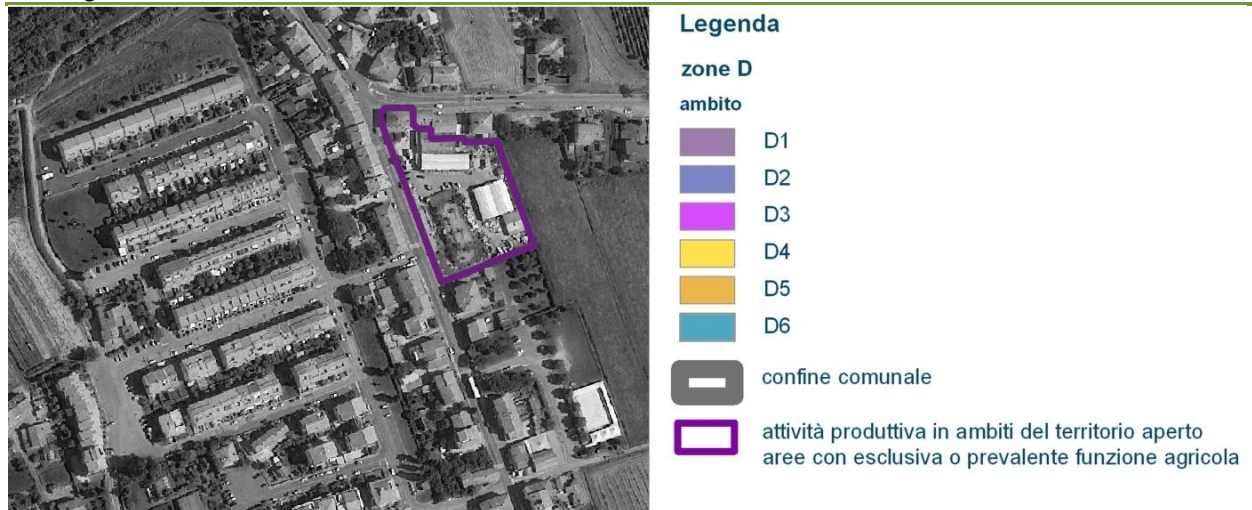
attività produttiva in ambiti del territorio aperto
aree con esclusiva o prevalente funzione agricola

ZONE PRODUTTIVE DISPERSE	VIA LUCCHESE		
	AMBITO	ZONA	AREA
D1		S	69.095
E1			49.616

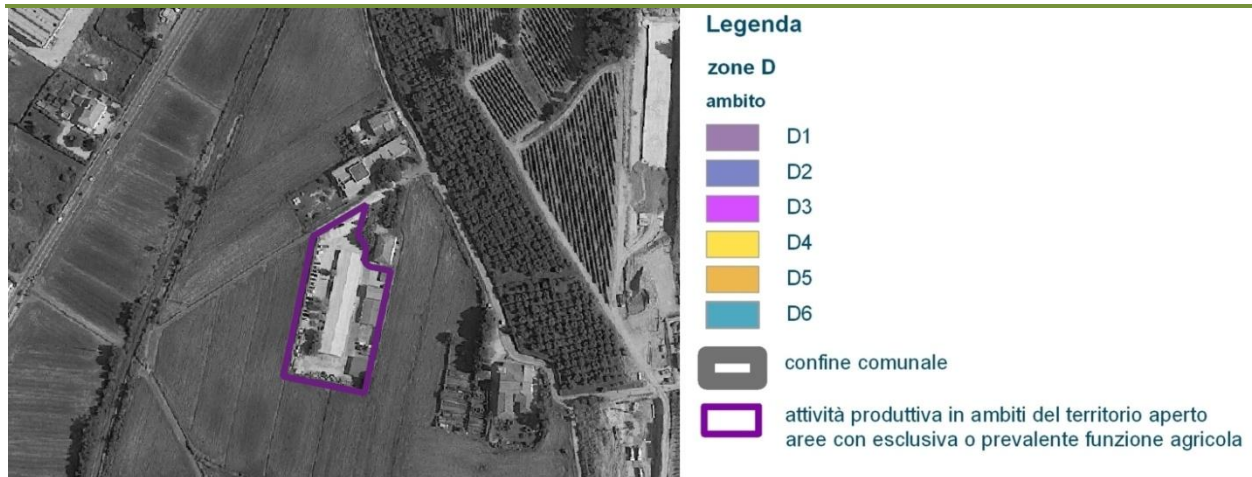
Via Piovola



Marcignana



Pianezzoli



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

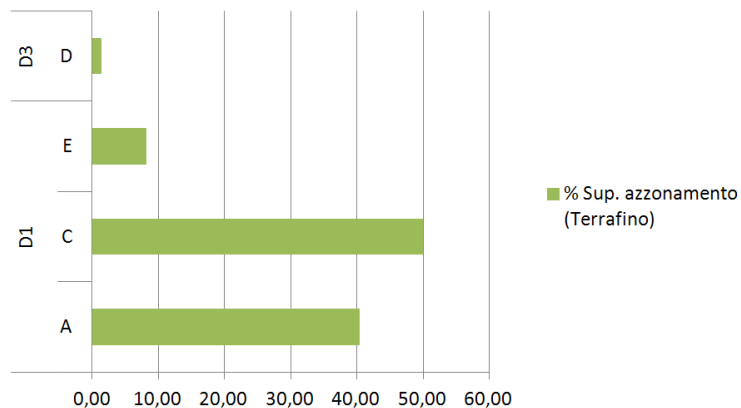
ambito

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

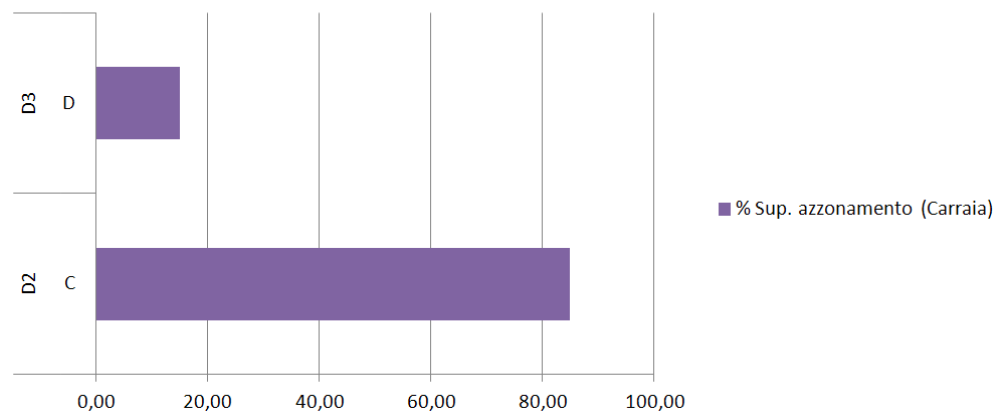
 confine comunale

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.

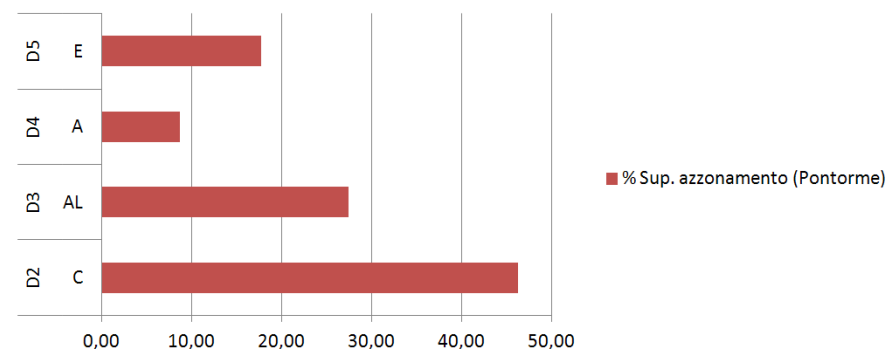
ZONE D - TERRAFINO



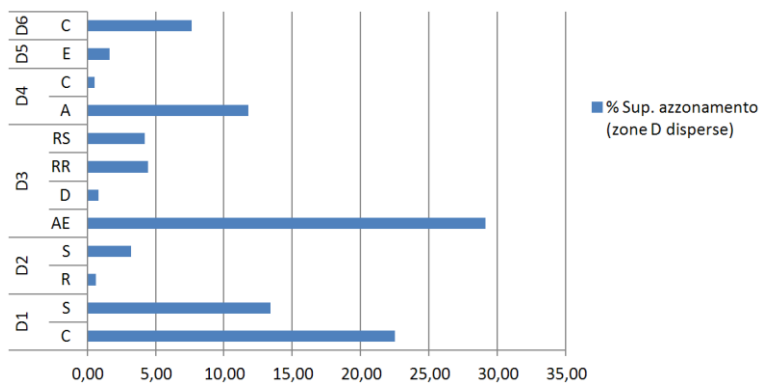
ZONE D - CARRAIA



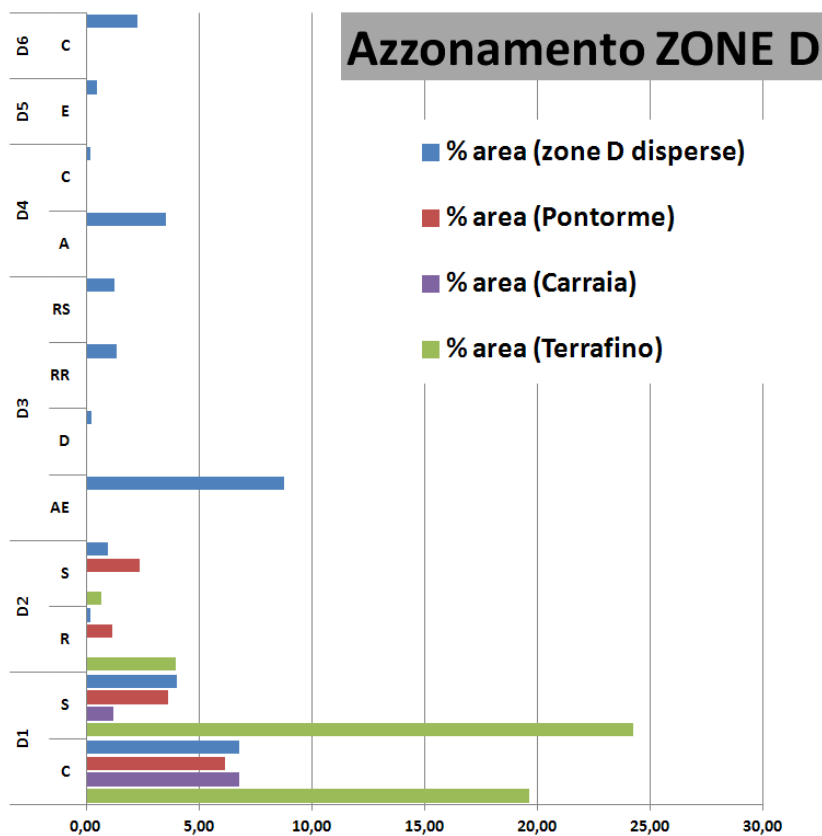
ZONE D - PONTORME



ZONE D - ZONE SPARSE










































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



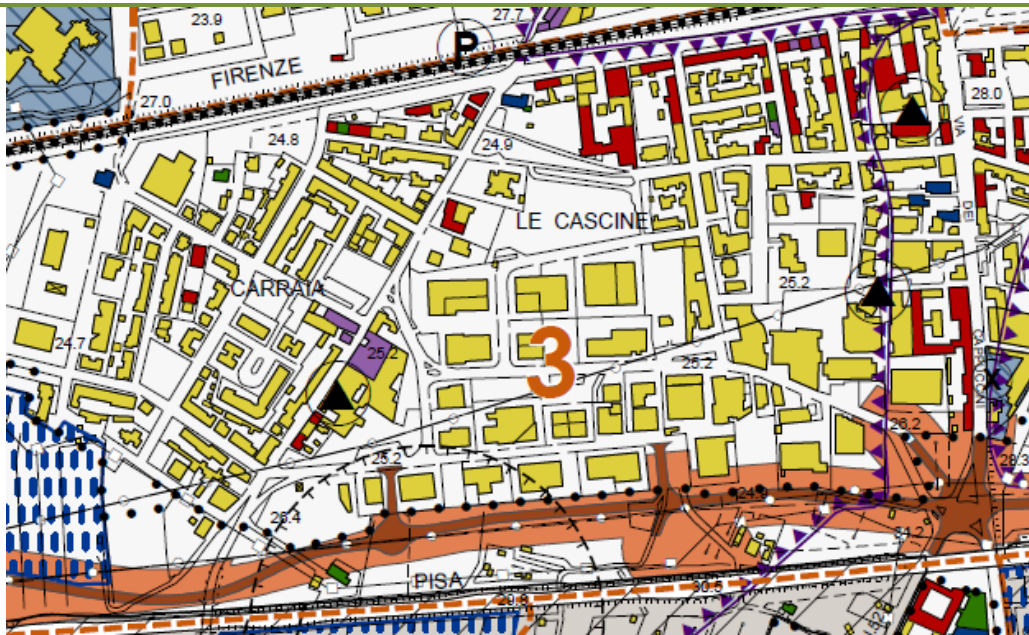
6.2. Piano Strutturale

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
	Geotopo 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.)
	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 edilizi 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.

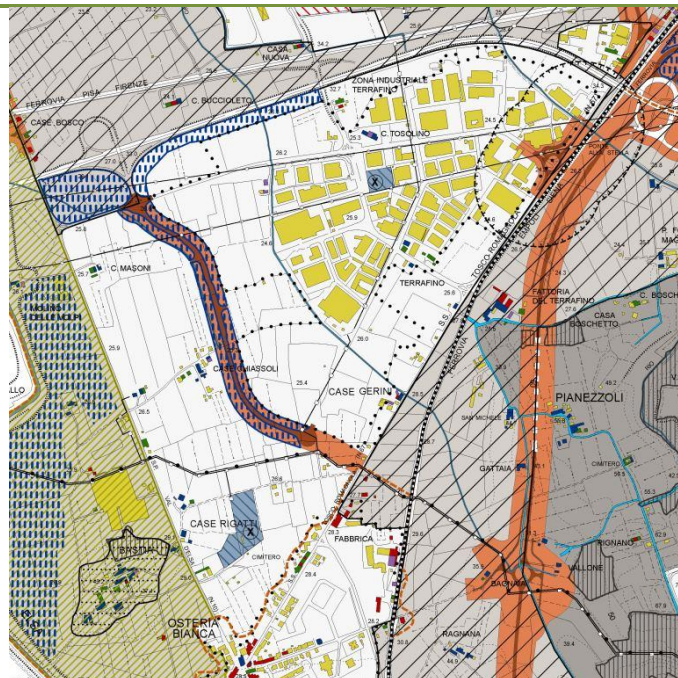
L'area appartiene al Sub-sistema P2 "La produzione promiscua". Lo statuto dei luoghi prevede *che Le aree contigue all'asse urbano coincidente con la Strada Statale 67 sono compatibili con usi produttivi-commerciali e la trasformazione dovrà avvenire con operazioni di miglioramento dell'accessibilità,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

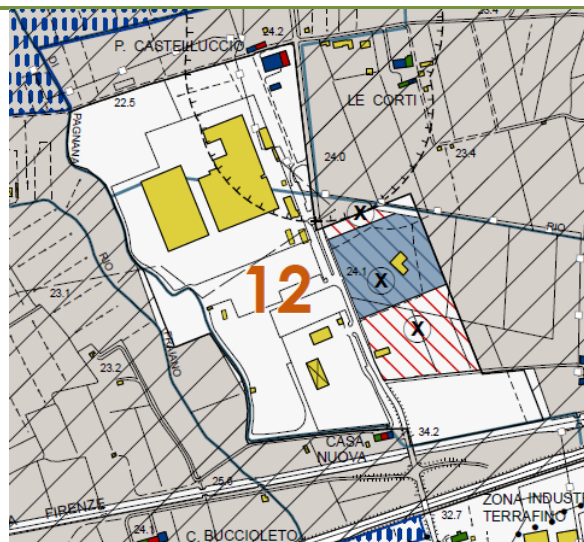
Via Lucchese



Estratto Piano Strutturale –Statuto dei luoghi

Le aree industriali che si attestano su Via Lucchese appartengono 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.*

Castelluccio



Estratto Piano Strutturale –Statuto dei luoghi

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

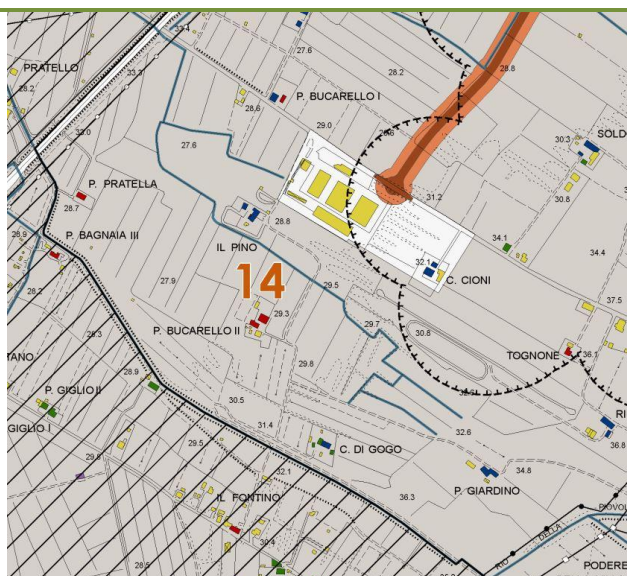
L’area a Nord della ferrovia Firenze-Pisa pone il suo confine Ovest in corrispondenza con il Rio di Pagnana; il corso d’acqua è stato in parte deviato nel 2007 allontanandolo dalla zona industriale.

Questa 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 totalità successivo agli anni ’40.

Non sussistono elementi appartenenti alle invarianti strutturali.

Via Piovola



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.

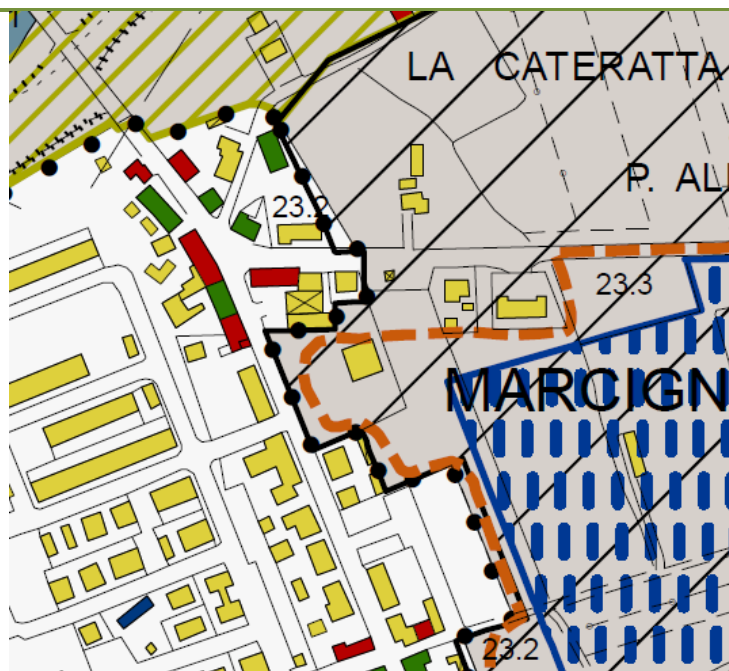
L'edificato è per la totalità successivo agli anni '40 e presenta solo un gruppo di edifici ex colonico, localizzato nella parte Est.

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.).

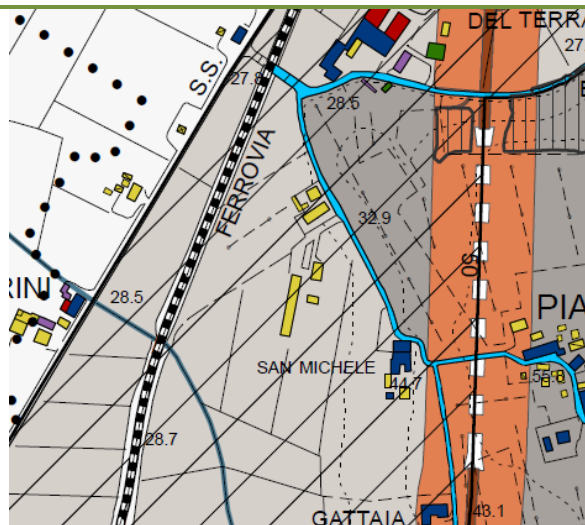
Le aree sensibili di fondovalle, di estensione e rilevanza sovracomunale, sono caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale, quali fiumi, torrenti, corsi e corpi d'acqua, canali, che nell'insieme costituiscono una componente strutturale di primaria importanza per il territorio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

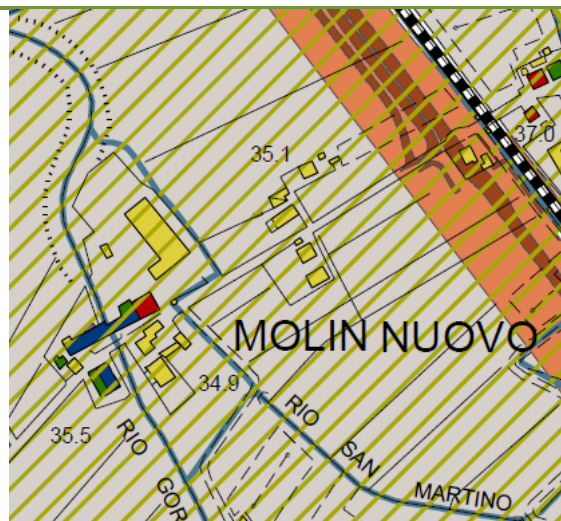
Le due aree risultano antropizzate con presenza di attività artigianali e residenze.

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.

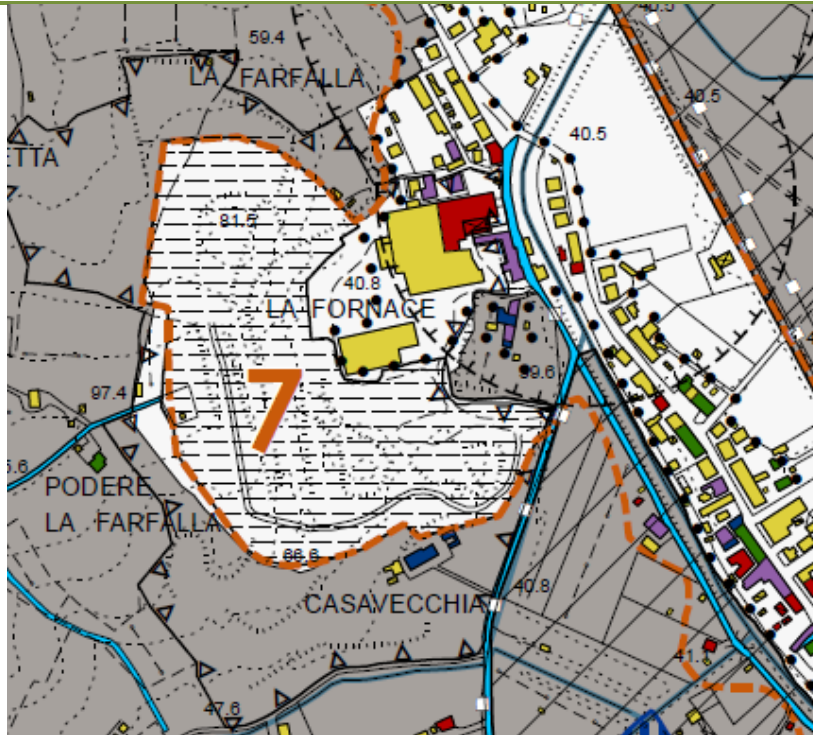
L'area ricade negli Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette d'interesse locale

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.

6.3. 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 una sintesi dell'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)

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>

Art.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.

Art.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.

Art.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.

Art.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.

Art.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.

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

Art.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.

Art.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.

Art.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.

Art.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.

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

Art. 67.1 Zona per rottamazione e recupero (D3/RR)

È una zona destinata esclusivamente alle attività di rottamazione e recupero dei materiali ferrosi e non ferrosi;

Art. 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.

Art. 67.3 Zone per attività estrattive (D3/AE)

Sono le zone 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.

Art. 67.4 Zone per industria alimentare D3/AL

E' una zona destinata esclusivamente alle attività industriali del settore alimentare.

Art. 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, 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-morfologici del sito.

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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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. 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:

- 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

Art. 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.

Art. 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.


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

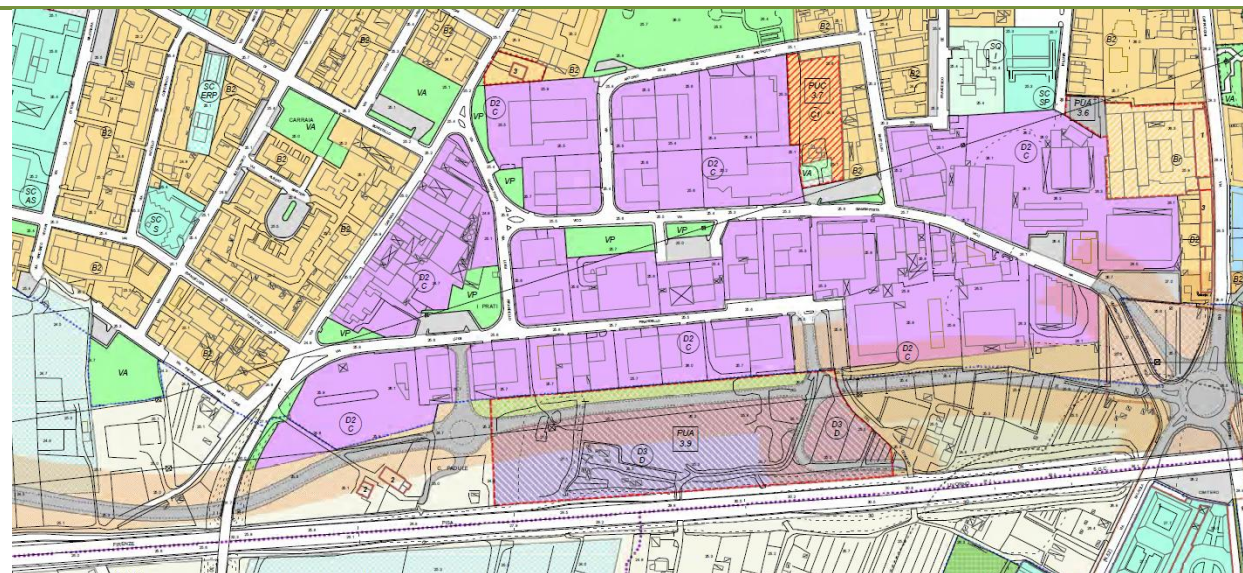
- | | |
|---|---|
| A) Zona di espansione in corso di attuazione | AL) Settore alimentare |
| R) Zona di recupero | AE) Attività estrattive |
| D) Zona di servizio alle attività produttive | RR) Rottamazione e recupero |
| S) Zona di completamento per impianti singoli | RS) Recupero rifiuti solidi (carta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

 Ambiti del parco tecnologico (D6)

 Aree a verde privato

 Vc Aree a verde complementare

Carraia



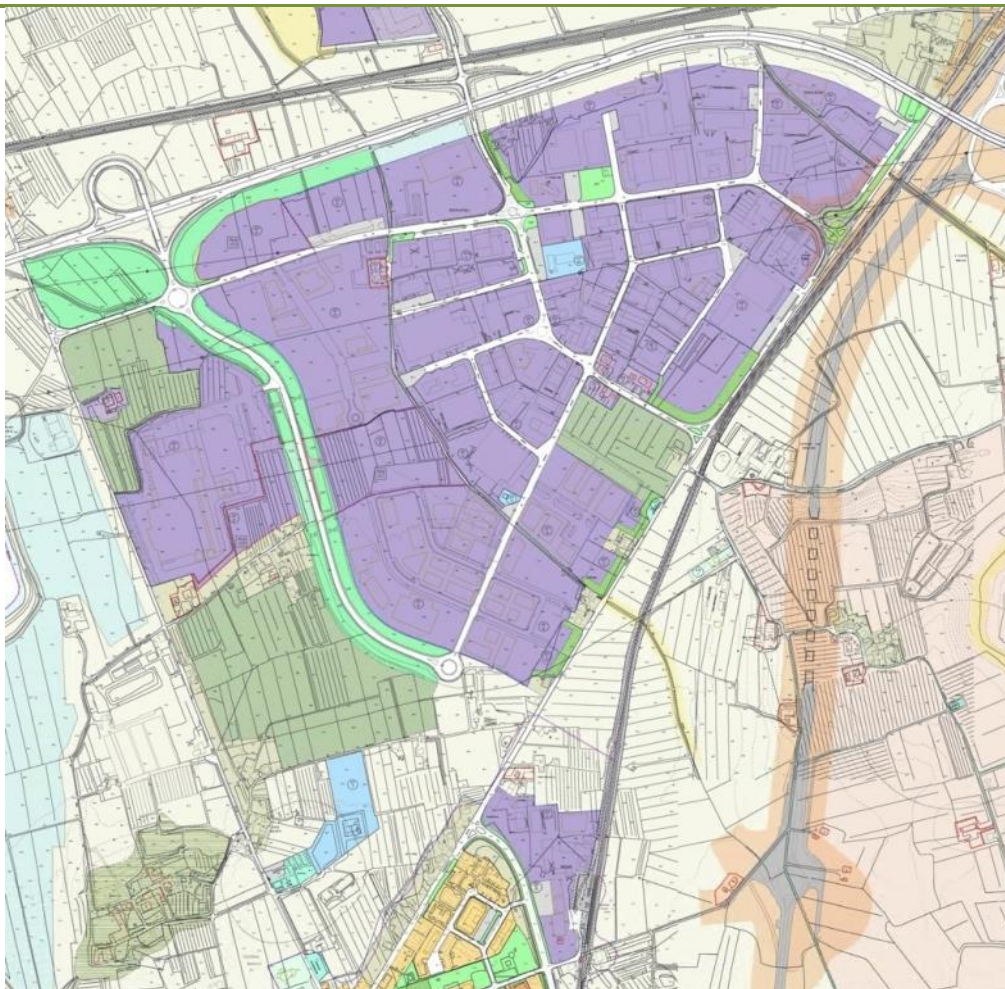
Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Pontorme



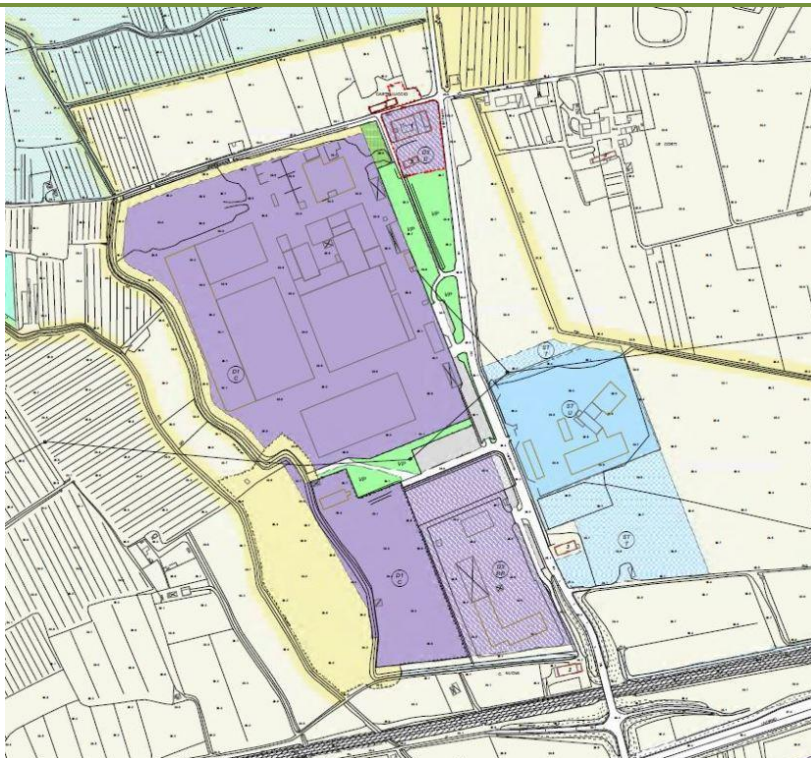
Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Terrafino



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

Castelluccio



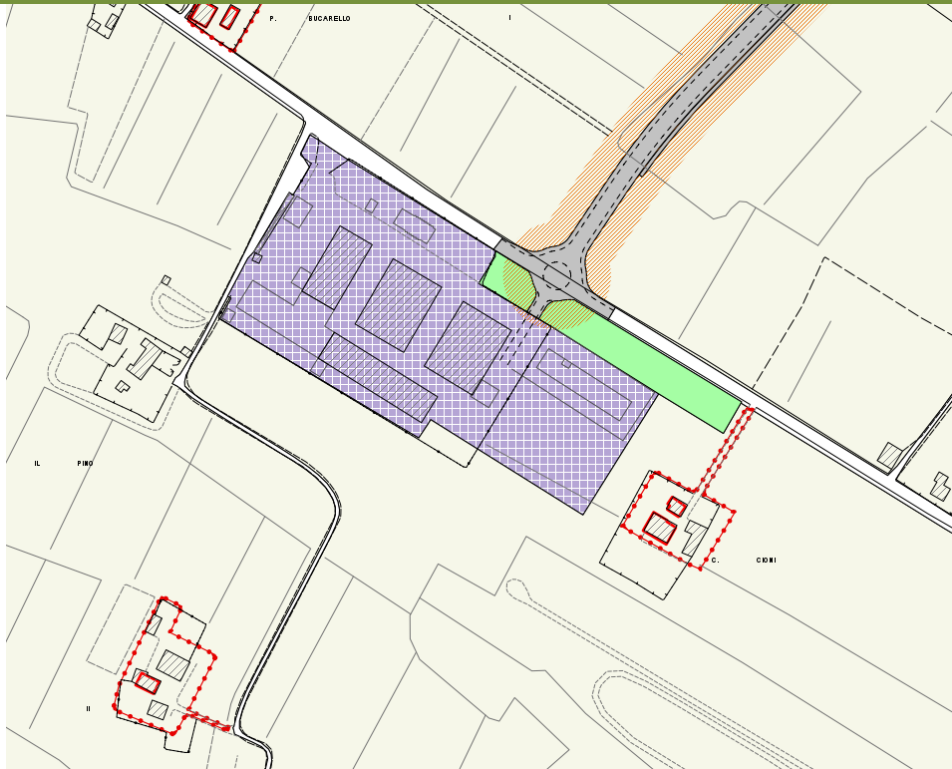
Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Via Lucchese



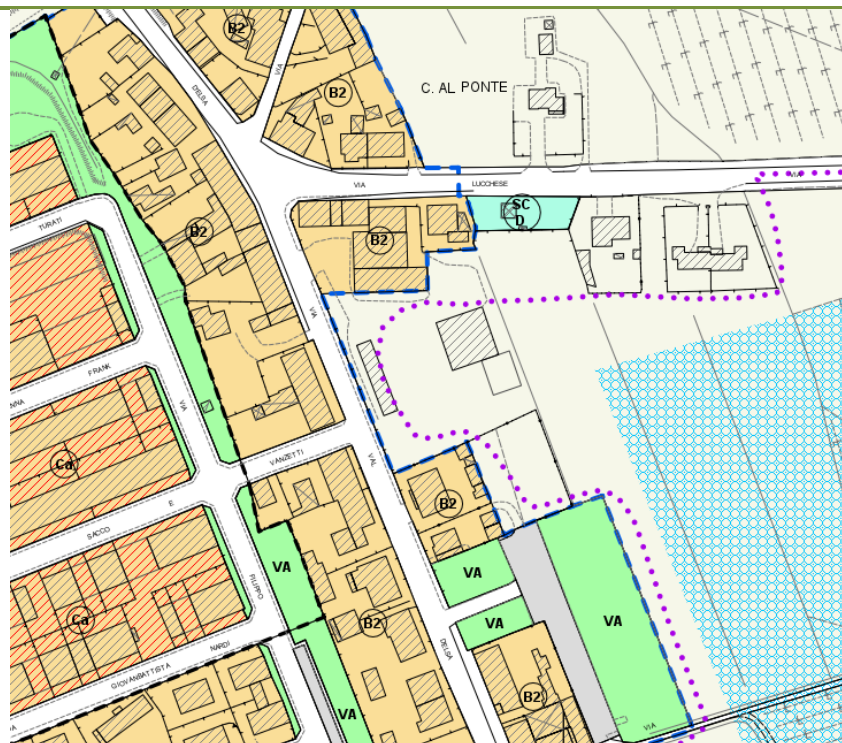
Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Via Piovola



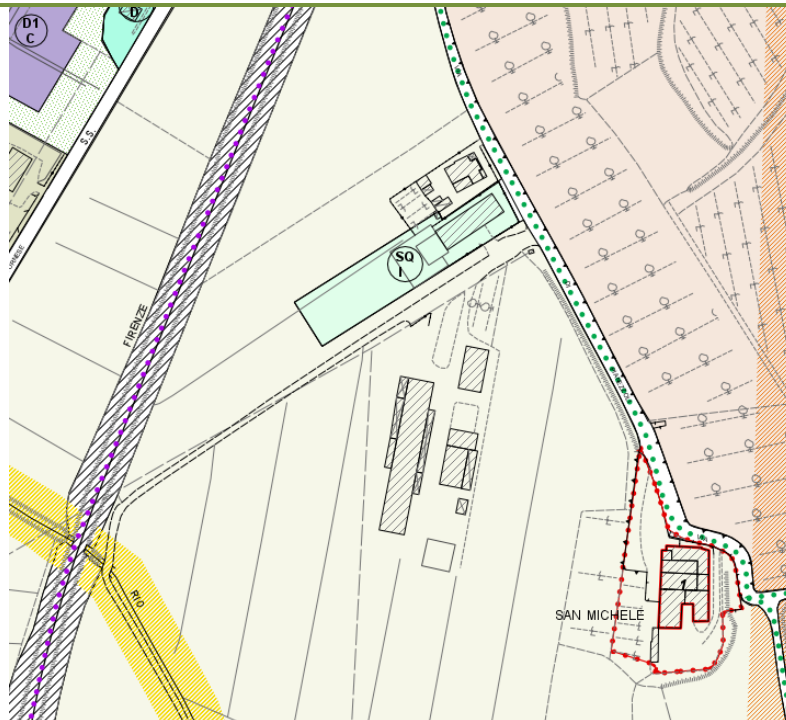
Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Marcignana



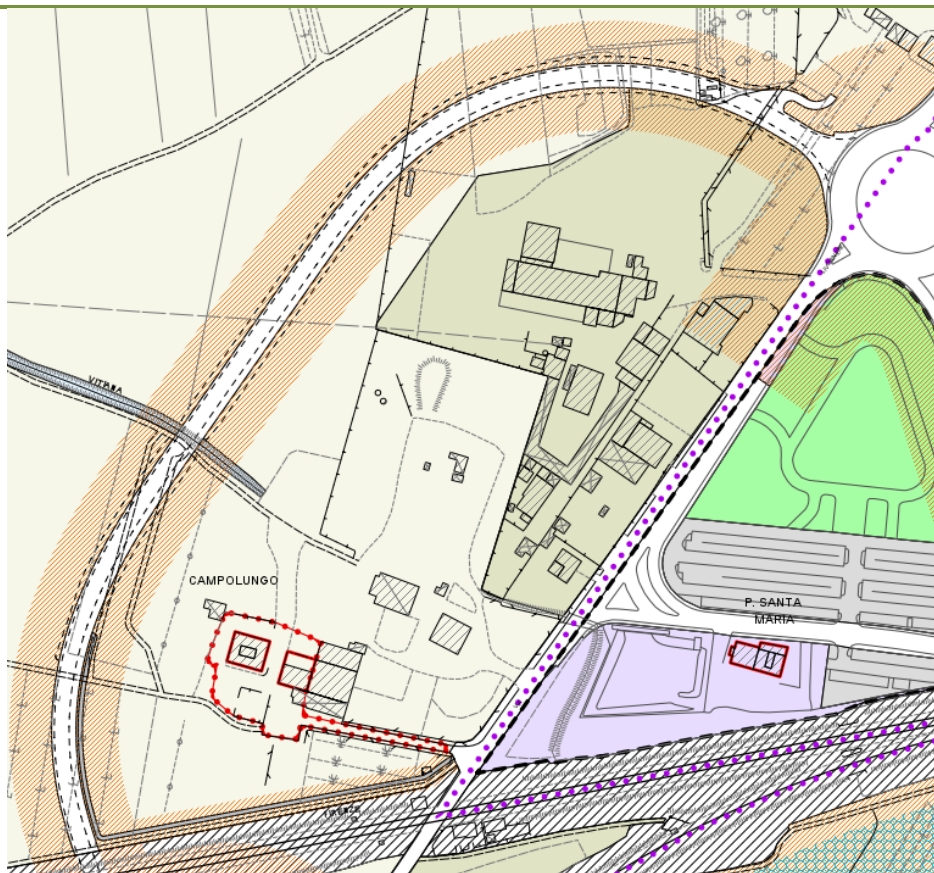
Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Pianezzoli



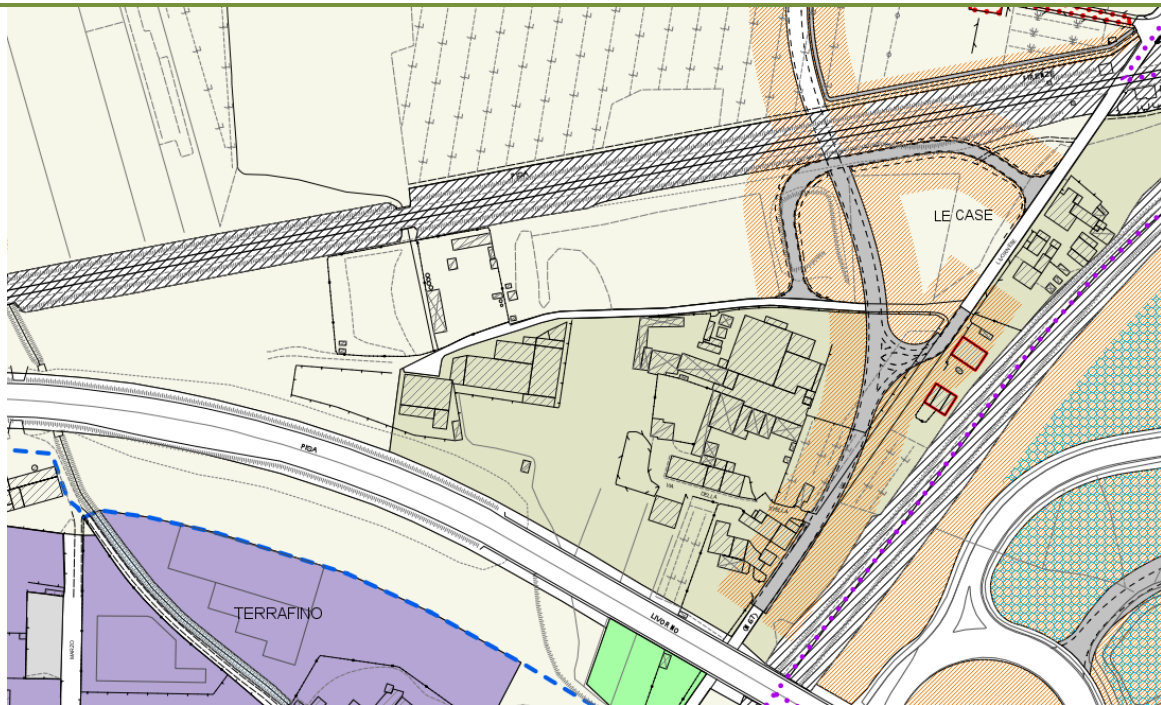
Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Le Case Nord



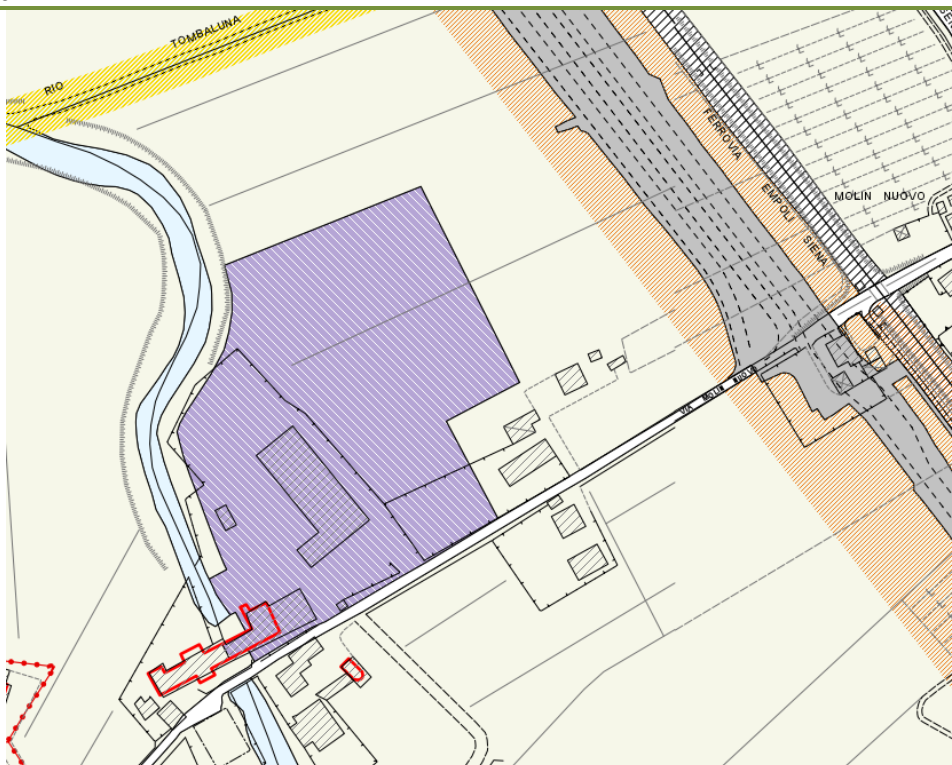
Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Le Case Sud



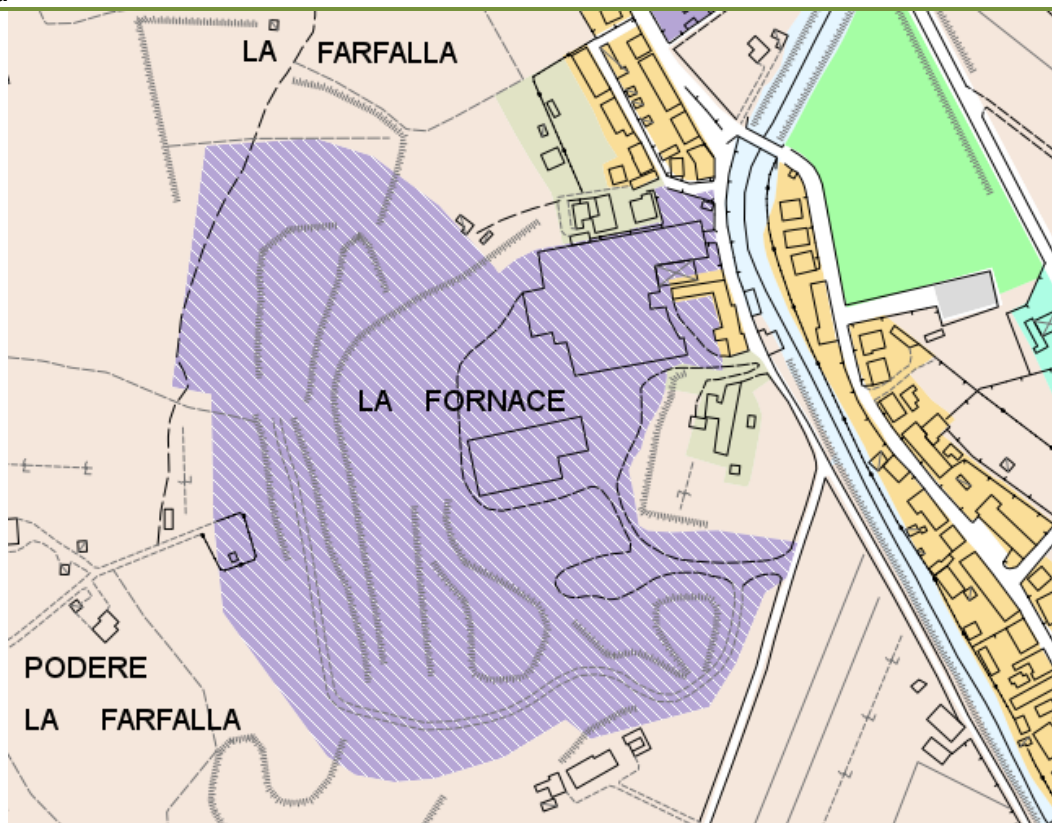
Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

Molin nuovo



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

Farfalla








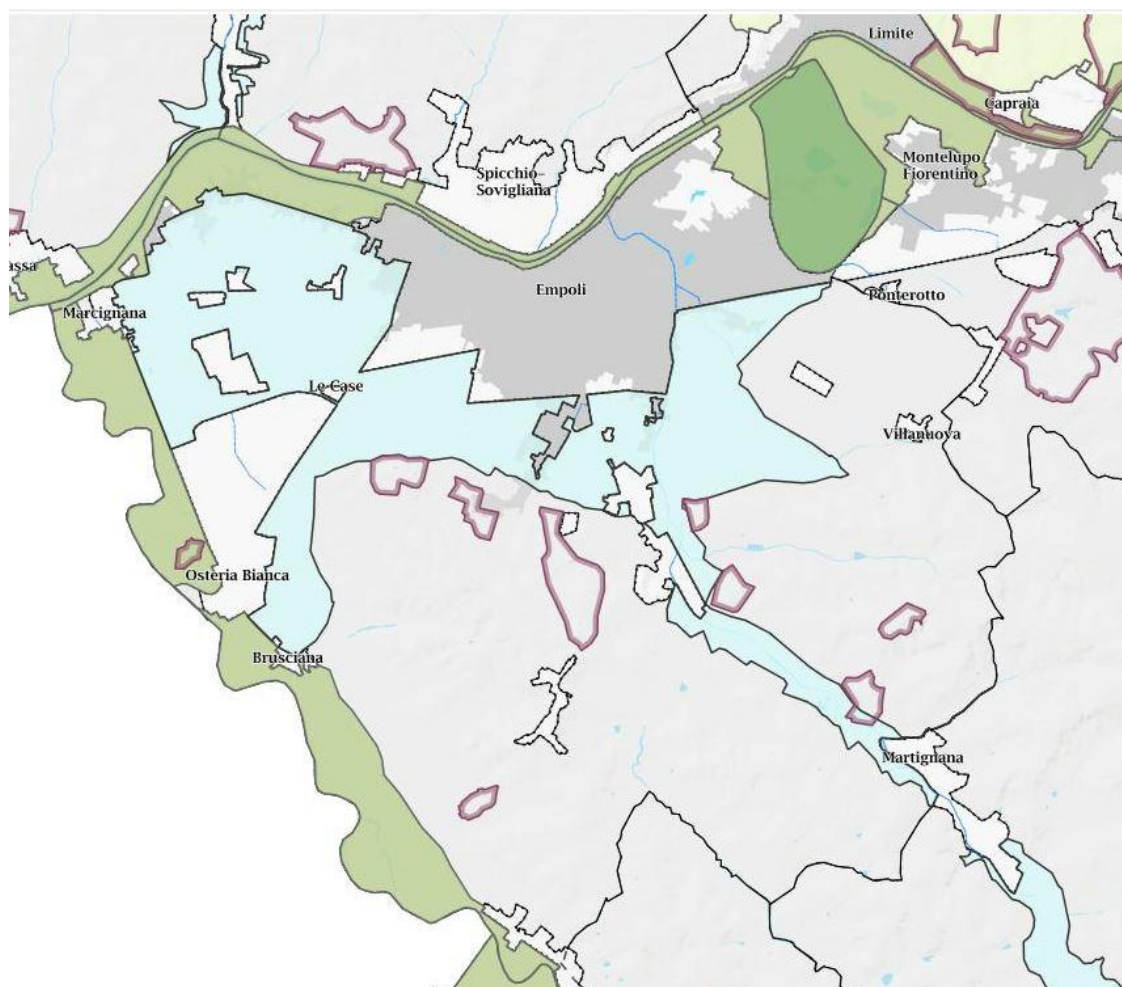
Estratto Regolamento urbanistico "Carta Usi del Suolo e modalità di intervento"

6.4. 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.

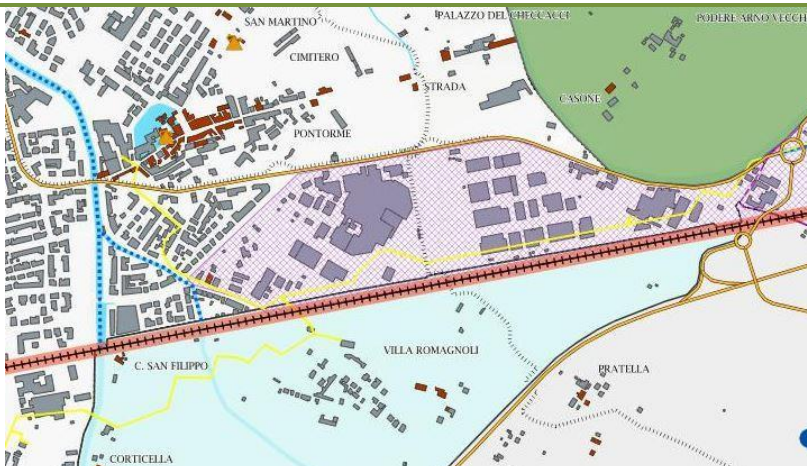
La variante dovrà evitare fattori di deterioramento del tessuto rurale nei suoi contenuti paesistici, storici e economici e che i fondi agricoli siano progressivamente sottratti alla tradizionale funzione produttiva per essere dirottati su destinazioni di tipo residenziale, scoraggiando le attività meramente 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"

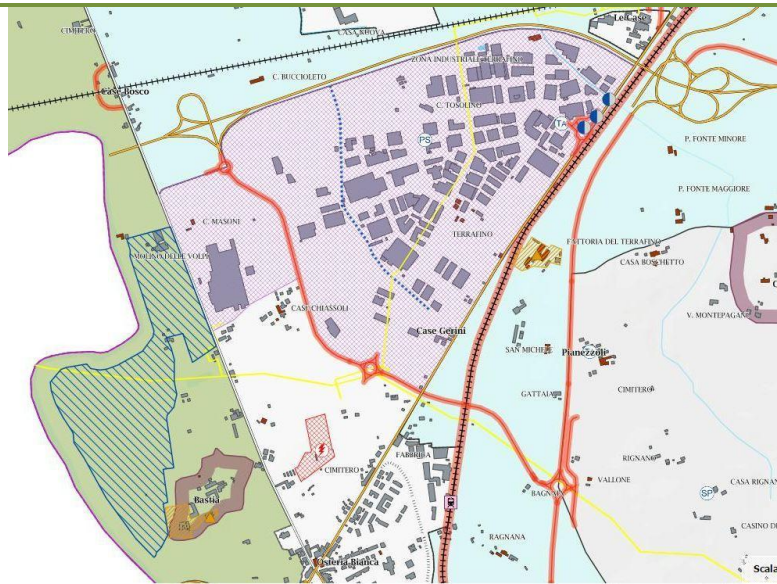
Carraia



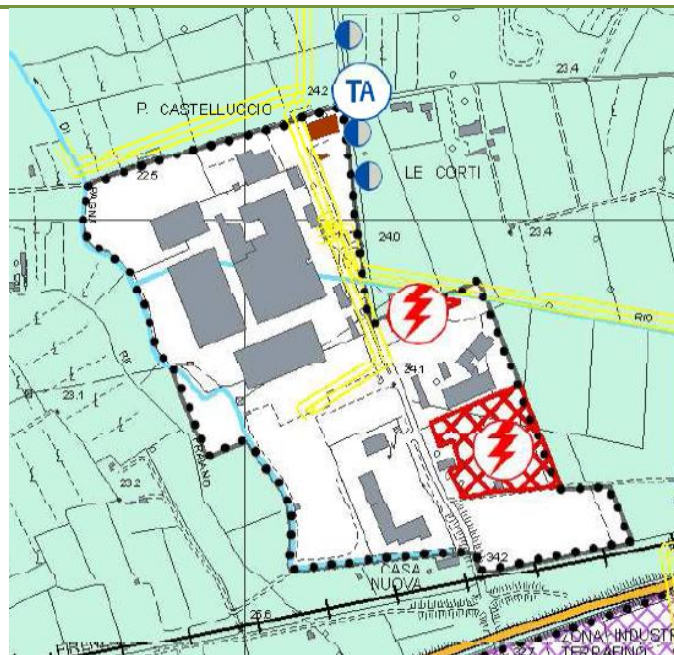
Pontorme



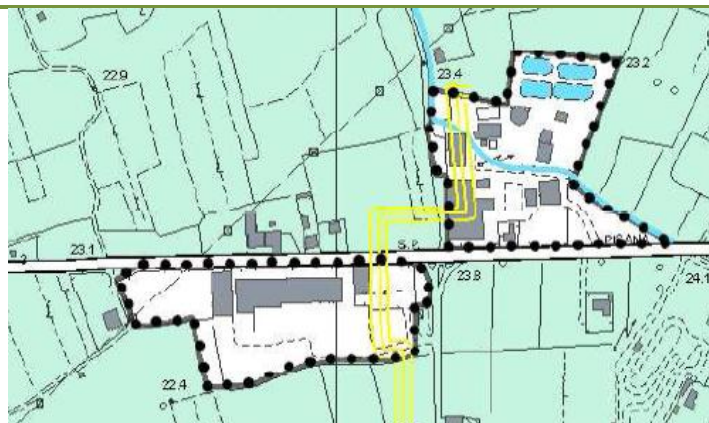
Terrafino



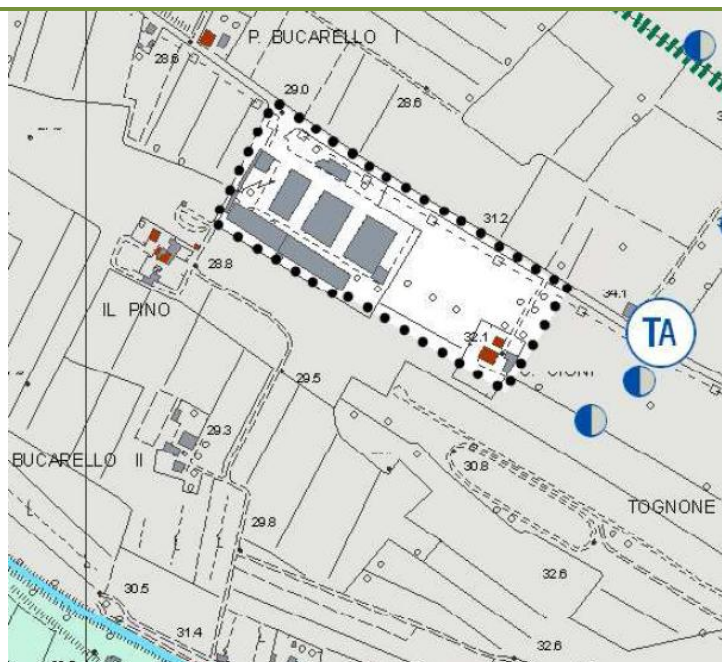
Castelluccio



Via Lucchese



Via Piovola



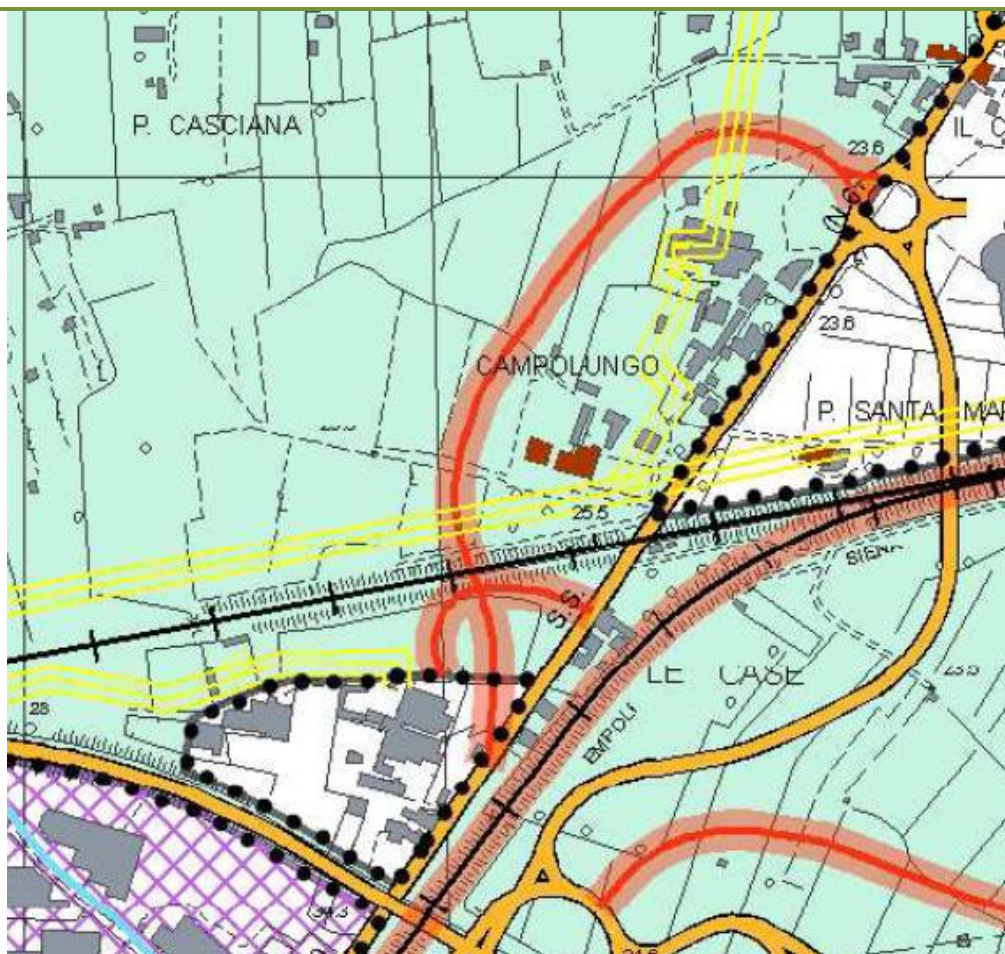
Marcignana



Pianezzoli



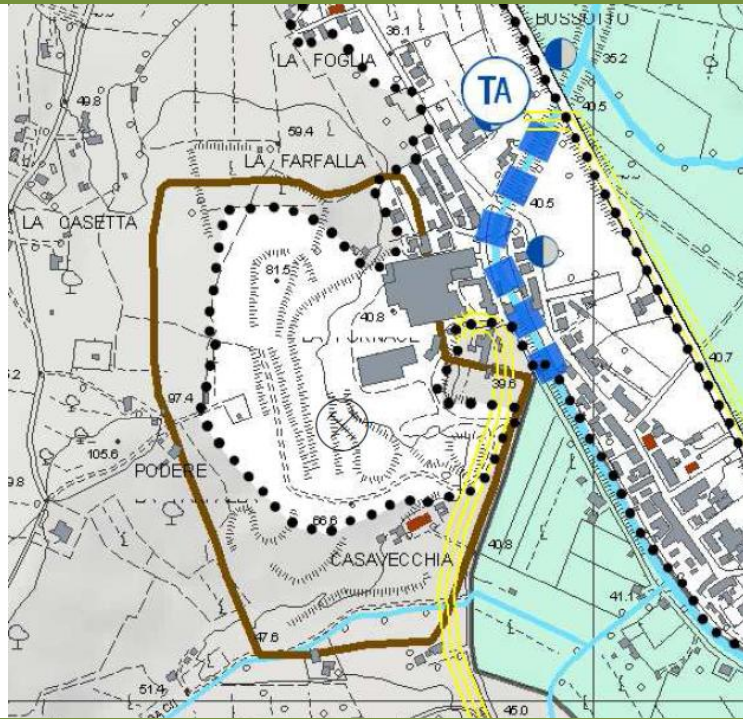
Le Case

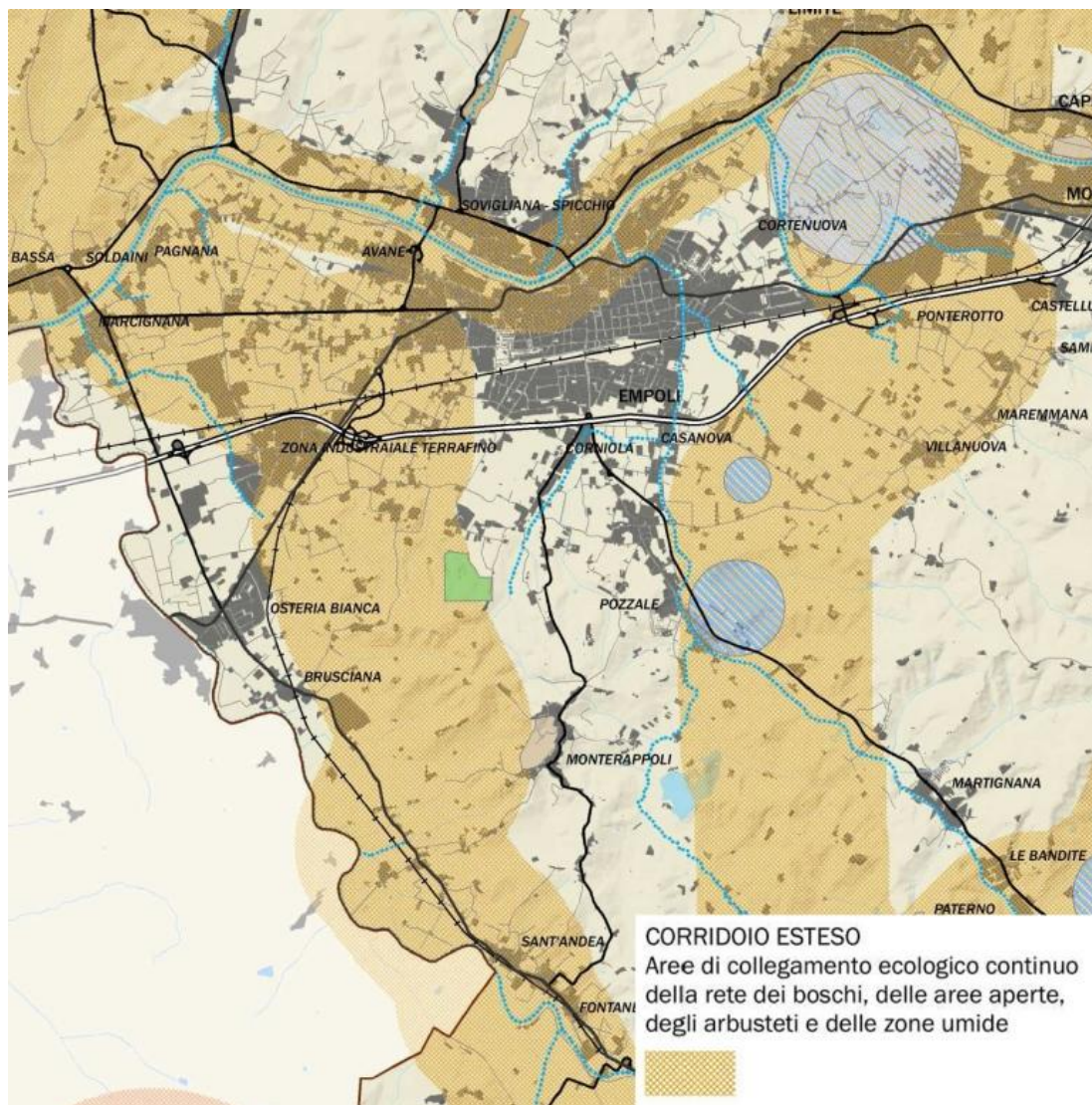


Molin nuovo



Farfalla





Carta della rete ecologica PTCP

7. 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

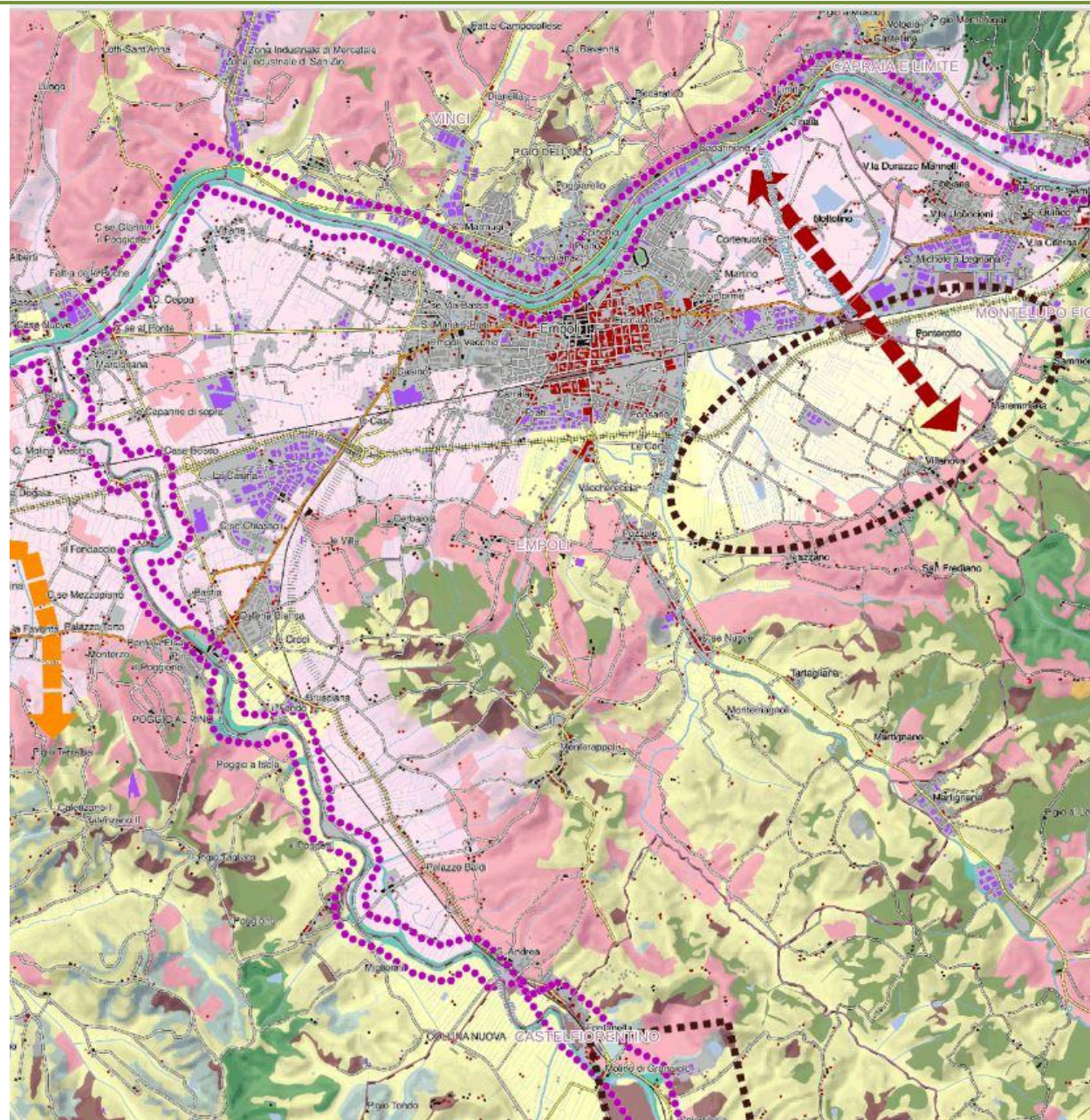


Piano paesaggistico della Toscana - Carta dei caratteri del paesaggio (estratto)

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

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)		
Obiettivi	Direttive	Prescrizioni
<p>a) Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi dei territori contermini ai laghi salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi lacustri</p> <p>b) Salvaguardare la continuità ecologica, le relazioni ecosistemiche, funzionali e percettive dei territori contermini ai laghi</p> <p>c) Evitare i processi di artificializzazione dei territori contermini ai laghi e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri</p> <p>d) Garantire l'accessibilità e la fruibilità sostenibile dei territori perilacuali anche attraverso la creazione o il mantenimento di adeguati accessi pubblici e varchi visuali verso il lago</p> <p>Favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori perilacuali interessati da processi di antropizzazione ed il recupero e la riqualificazione delle aree compromesse o degradate</p>	<p>a) Individuare, tra i laghi rappresentati sulla CTR in scala 1:10.000, gli invasi artificiali realizzati per finalità aziendali agricole;</p> <p>b) Individuare gli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico);</p> <p>c) Individuare le aree contermini ai laghi soggette a pressioni e criticità paesaggistiche e ambientali prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale al fine di recuperare i caratteri propri dello specifico ambiente lacuale anche attraverso il recupero dei manufatti esistenti o la loro eventuale delocalizzazione.</p> <p>d) Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantire la conservazione dei territori perilacuali nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche; - Riconoscere e conservare le aree caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, di valori paesaggistici e di valori ecosistemiche, nelle quali escludere interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale; - Conservare le formazioni vegetali autoctone e le loro funzioni di collegamento ecologico e paesaggistico tra l'ambiente lacustre e il territorio contermini, contrastando la diffusione di specie aliene invasive; - Contenere i nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo; - Promuovere la realizzazione, manutenzione, adeguamento di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, lungo le rive dei laghi. 	<p>a) Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemiche paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale; 2) si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservando il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili; 3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 4) non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; 5) non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui; 6) non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi. <p>b) Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemiche dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile</p> <p>c) La realizzazione di nuove strutture a carattere temporanei e rimovibili, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non compromettano la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, non comportino l'impermeabilizzazione del suolo e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.</p> <p>d) Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.</p> <p>e) Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture</p>

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)

Obiettivi	Direttive	Prescrizioni
		<p>esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività produttive industriali/artigianali; - medie e grandi strutture di vendita; - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto - visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere; - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06); <p>f) Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.</p>

Territori contermini ai 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)

Obiettivi	Direttive	Prescrizioni
<p>a) Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;</p> <p>b) Evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;</p> <p>c) Limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;</p> <p>d) Migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;</p> <p>e) Riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;</p> <p>f) Promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce</p>	<p>a) Individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;</p> <p>b) Riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;</p> <p>c) Riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;</p> <p>d) Individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;</p> <p>e) Tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;</p> <p>f) Garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;</p> <p>g) Tutelare e valorizzare i caratteri</p>	<p>a) Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica; 2) non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali; 3) non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili; 4) non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico. <p>b) Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli</p>

Territori contermini ai 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)

Obiettivi	Direttive	Prescrizioni
<p>fluviali;</p>	<p>geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate , forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;</p> <p>h) Tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;</p> <p>i) Promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano paesaggistico;</p> <p>l) Contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;</p> <p>m) Favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storico-culturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume.</p> <p>n) Realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;</p> <p>o) Promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo,</p>	<p>riconosciuti dal Piano Paesaggistico.</p> <p>c) Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; 2) siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico; 3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 4) non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; 5) non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui. <p>d) Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano paesaggistico e il minor impatto visivo possibile;</p> <p>e) Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura;</p> <p>f) La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.</p> <p>g) Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;

Territori contermini ai 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)

Obiettivi	Direttive	Prescrizioni
		<ul style="list-style-type: none"> - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere; - scariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06). <p>Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli impianti per la depurazione delle acque reflue; - impianti per la produzione di energia; - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione. <p>h) Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p>

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)

Obiettivi	Direttive	Prescrizioni
<ul style="list-style-type: none"> a) Migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi; b) Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali; c) Tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e planiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane; d) Salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico; e) Garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico percettivi; 	<ul style="list-style-type: none"> a) Riconoscere, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico: <ul style="list-style-type: none"> 1) le aree di prevalente interesse naturalistico, con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale e alle aree interne ai sistemi di Aree protette e Natura 2000; 2) le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali: <ul style="list-style-type: none"> - boschi di latifoglie mesofile a prevalenza di faggio e/o abetine, - boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine, - castagneti da frutto, - boschi di altofusto di castagno, - pinete costiere, - boschi planiziali e ripariali, - leccete e sugherete, - macchie e garighe costiere, - elementi forestali isolati e paesaggisticamente emergenti e caratterizzanti; 3) paesaggi rurali e forestali storici (come riconosciuti dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico e dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia).. b) Definire strategie, misure e 	<ul style="list-style-type: none"> a) Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> 1) l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche. non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi; 2) non modificchino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario,

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)

Obiettivi	Direttive	Prescrizioni
<p>f) Recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;</p> <p>g) Contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorché arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvopastorali;</p> <p>h) Promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storico-artistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono.</p> <p>i) Valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.</p>	<p>regole/discipline volte a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e delle emergenze vegetazionali; 2) promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene invasive soprattutto nelle zone di elevato valore paesaggistico naturalistico; 3) evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storico culturali ed estetico percettivi; 4) favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali, al fine della conservazione dei caratteri storicoidentitari e dei valori paesaggistici da esso espressi; 5) tutelare i caratteri tipologici morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro-silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico; 6) potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura, e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e nelle aree economicamente svantaggiate; 7) incentivare, laddove possibile anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero: <ul style="list-style-type: none"> - dei castagneti da frutto; - dei boschi di alto fusto di castagno; - delle pinete costiere; - delle sugherete; - delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquadocci, scoline, fossi; 8) promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica; 9) perseguire la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica, delle proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale e alle proprietà comunali. 	<p>mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) garantiscono il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con caratteri del contesto paesaggistico. <p>b) Non sono ammessi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi pianiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile; 2) l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

7.1. 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.

7.2. 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:

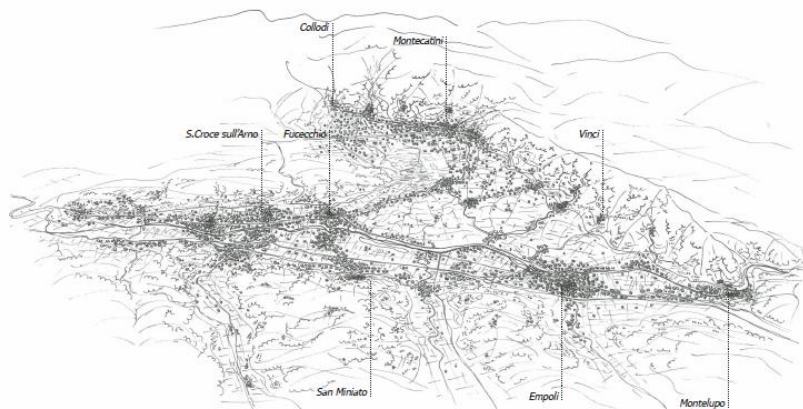
- la struttura idro-geomorfologica
- la struttura eco sistemica
- la struttura insediativa
- la struttura agro-forestale

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 morfotopologici 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.

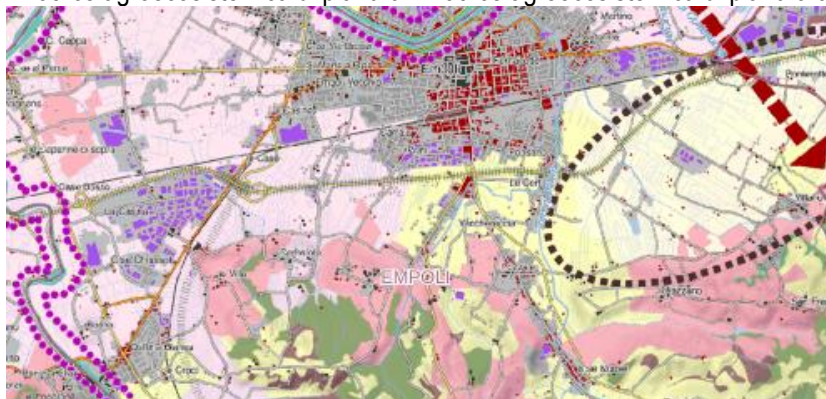
Invariante I

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

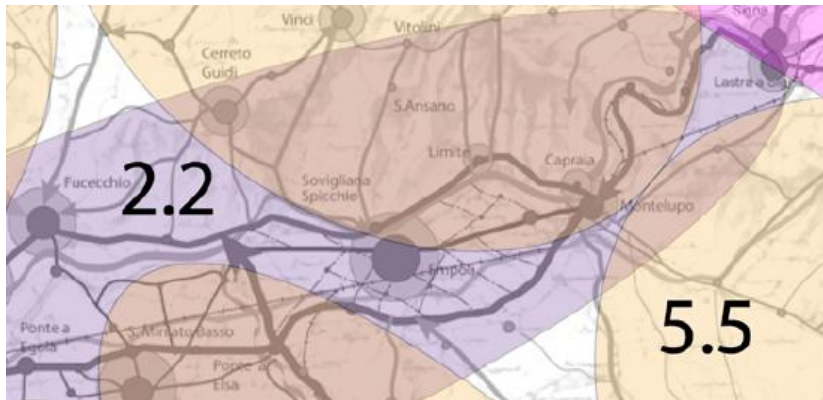
obiettivo generale	da perseguire mediante:
L'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche 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, n 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 planiziale 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 morfotipo insediativo che vi concorre	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.
	Il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici.
	Lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi.
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.	

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	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.
	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.
	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.
	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.
	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.
	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	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.
	1.2 - Tutelare i varchi ineditati di fondovalle evitando la

AMBITO 05

Val di Nievole e Val d'Arno inferiore

obiettivi di qualità: Obiettivo 1	direttive correlate	
territorio agricolo	formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui	tutela e riqualificazione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali laddove assenti o compromesse;
		<p>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;</p> <p>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;</p>
		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.
	<p>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.</p> <p>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 esistenti in disuso.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

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	<p>Orientamenti:</p> <p>contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata</p>
		<p>mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori</p> <p>estendere la gestione forestale sostenibile anche alle aree limitrofe dell'attuale perimetro della riserva naturale del Padule di Fucecchio</p> <p>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)</p>
	2.2 - Attuare interventi	<p>Orientamenti:</p>

AMBITO 05

Val di Nievole e Val d'Arno inferiore

obiettivi di qualità: Obiettivo 2	direttive correlate	
	di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare".	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 fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutture lungo le fasce fluviali, salvaguardando i varchi inediti e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante	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 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 riguardano 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		

AMBITO 05

Val di Nievole e Val d'Arno inferiore

obiettivi di qualità: Obiettivo 3	direttive correlate
	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 pianiziali e ripariali;
	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 pavillonaire
- 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:
<p>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.</p>	<p>Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.</p>
	<p>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.</p>
	<p>Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.</p>
	<p>Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.</p>
	<p>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).</p>
	<p>Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata</p>
<p>Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti.</p>	<p>Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti.</p>
<p>Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).</p>	<p>Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).</p>

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

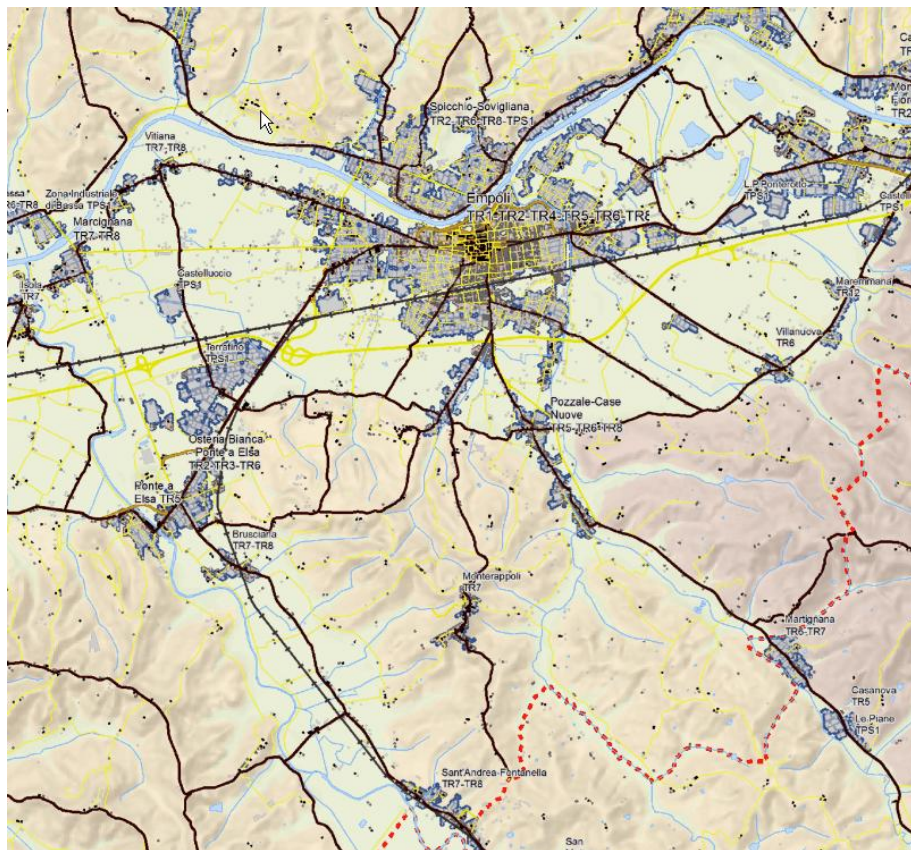
obiettivi specifici	da perseguire mediante:
<p>Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto</p>	<p>Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo strade e fiumi.</p>
	<p>Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica. Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica.</p>
	<p>Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.</p>

produttivo ed il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città.'

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.)

8. 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).

9. 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 rimboschimento (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 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)".

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.

9.1. 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

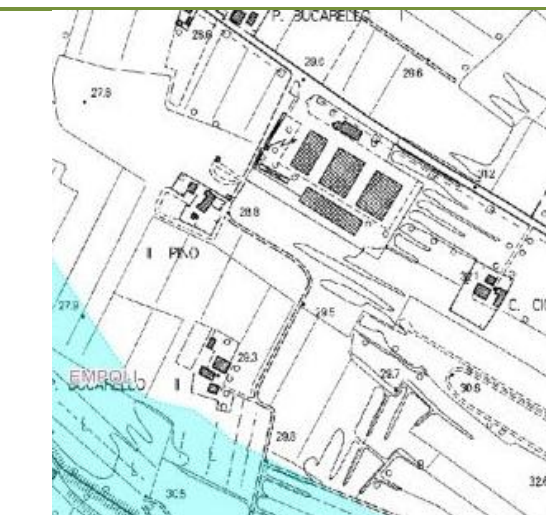


Estratto PIT-PPR Vincoli e tutele delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice

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

9.2.

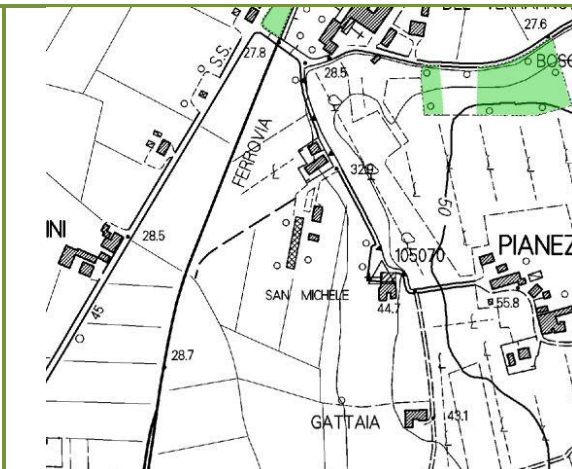
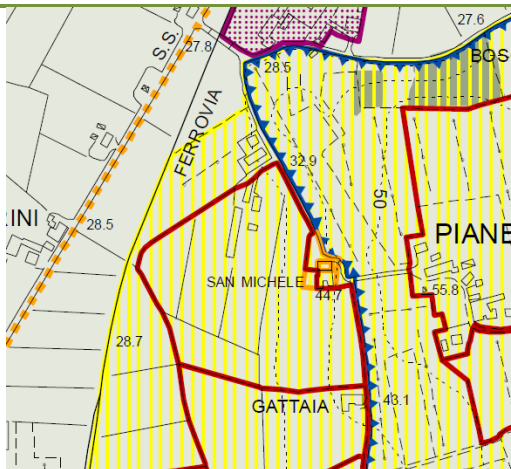
Marcignana



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

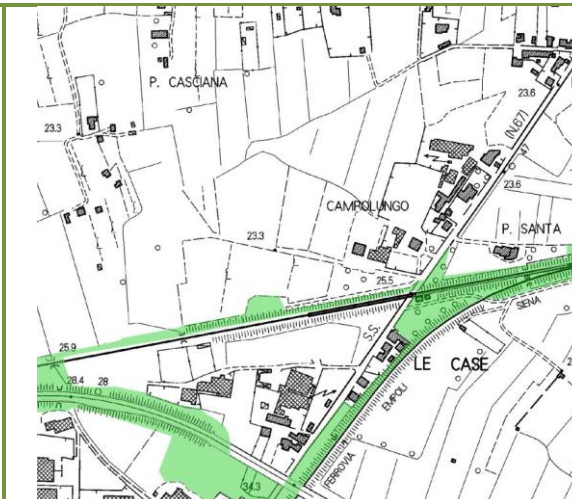
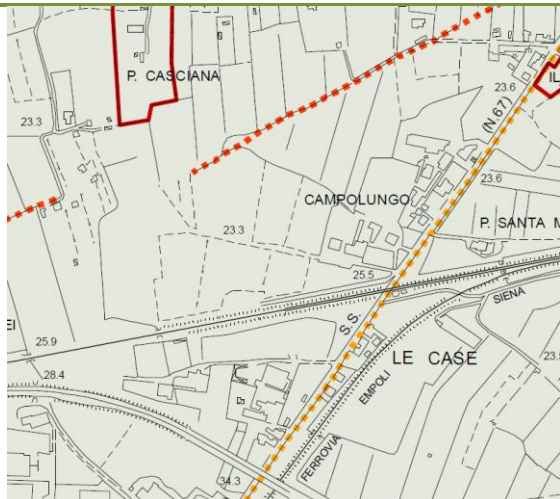
Pianezzoli



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

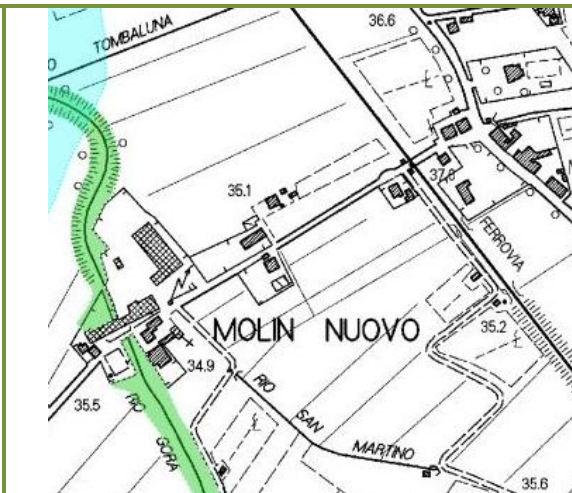
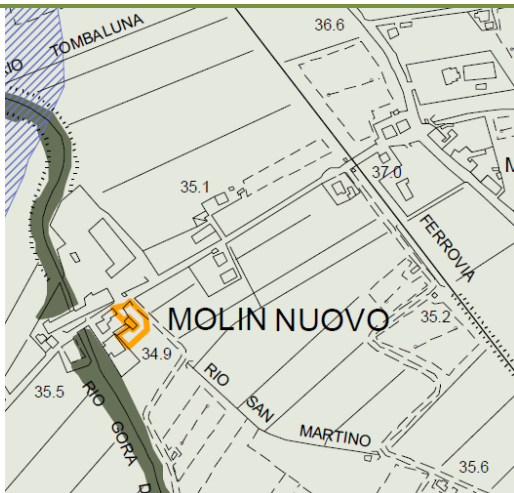
Le Case



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

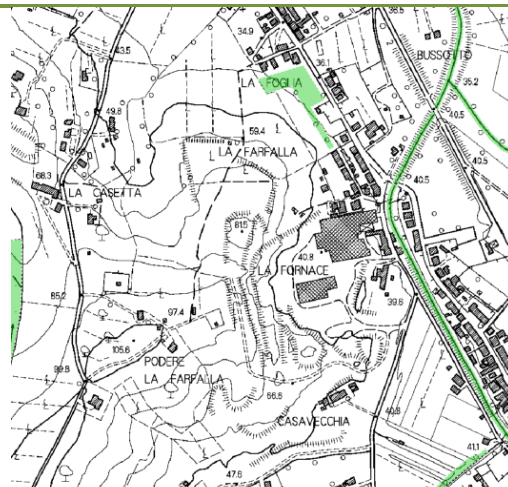
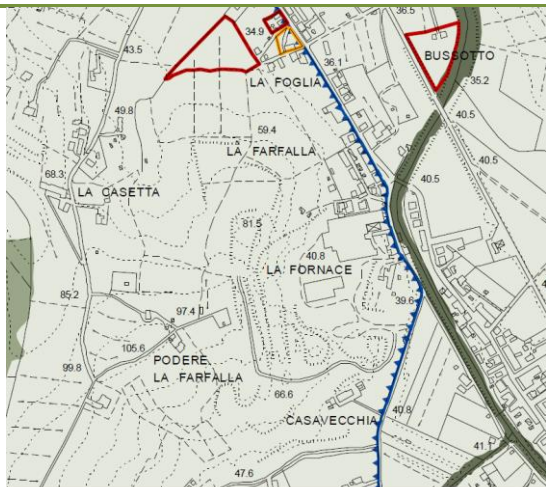
Molin Nuovo



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

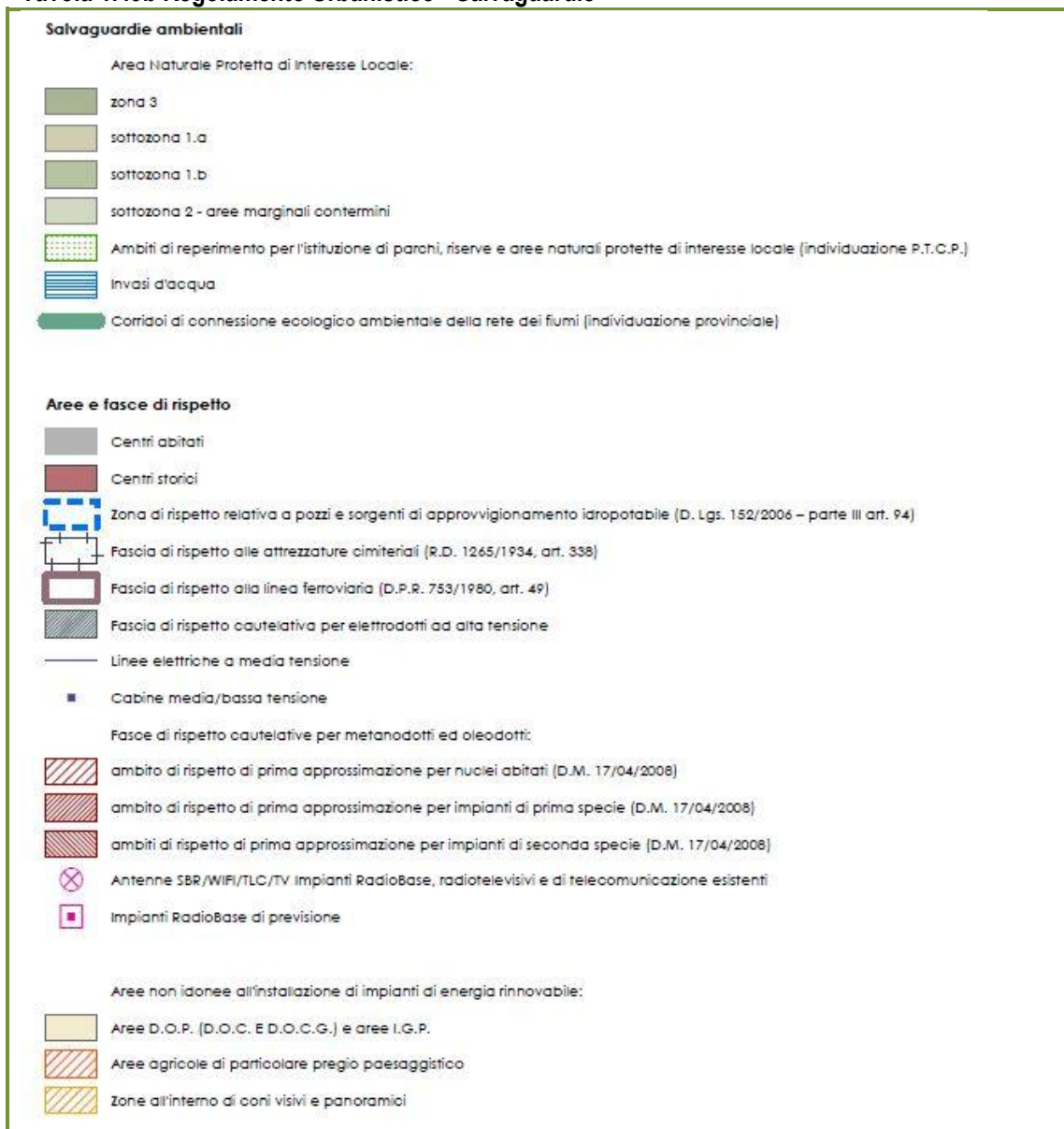
Estratto PIT-PPR Vincoli e tutele delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice

10. Aree di studio - Ricognizione delle salvaguardie

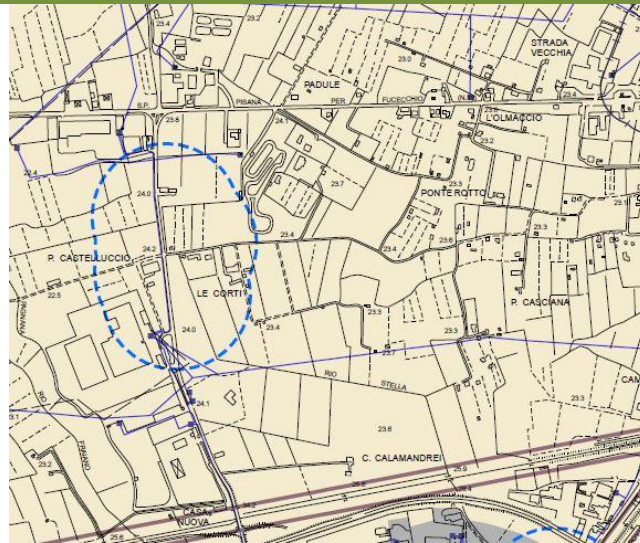
Nessun immobile o area ricadenti nelle aree di studio è soggetto a tutele e salvaguardie di cui agli Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 157 del Codice.

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



Castelluccio - Via Lucchese

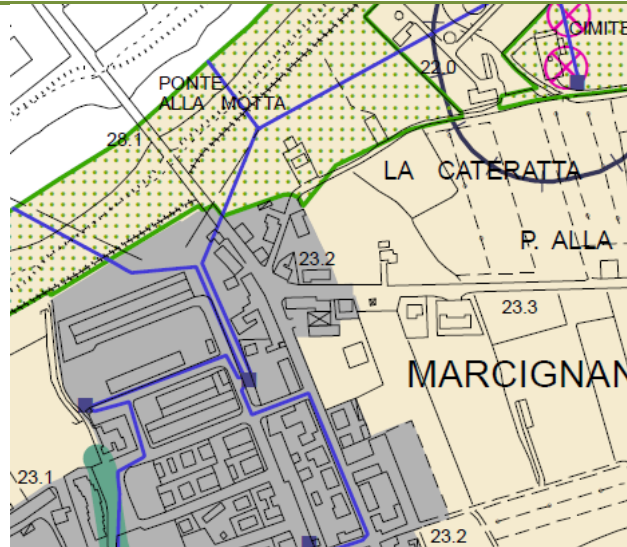


Via Piovola

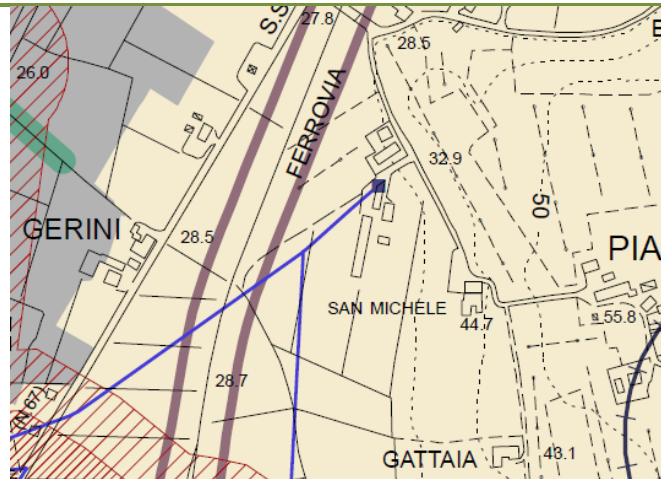


10.1.

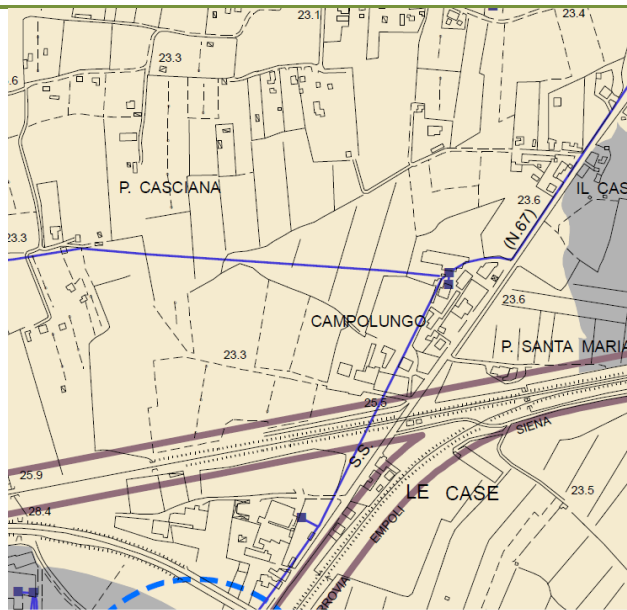
Marcignana



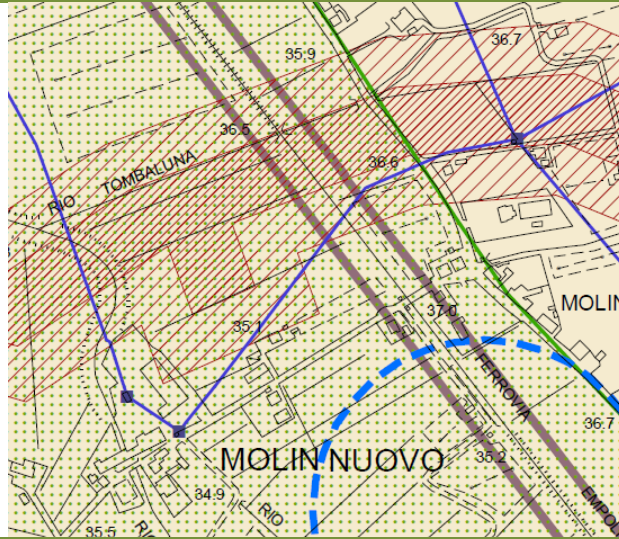
Pianezzi



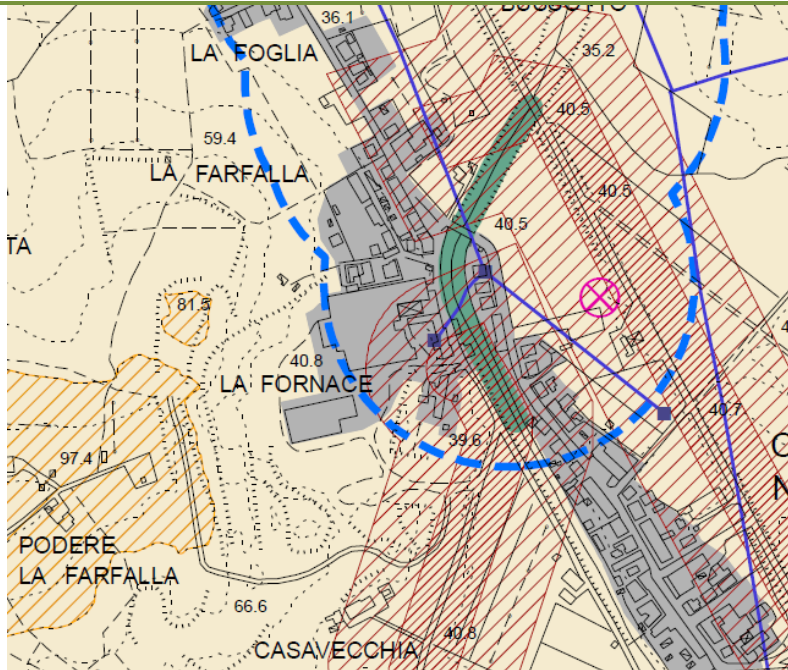
Le case



Molin Nuovo



Farfalla



11. 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.

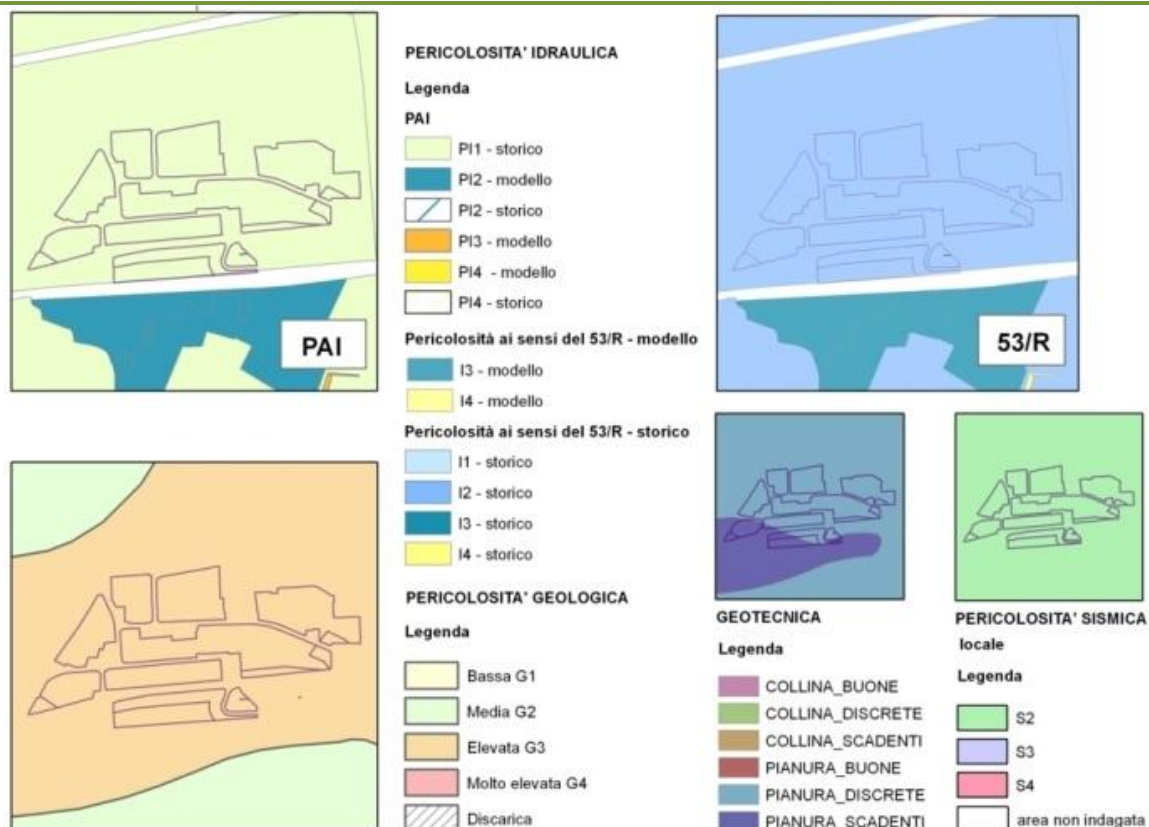
Concordemente a quanto stabilito dall'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e del Regolamento approvato con D.P.G.R. 25-10-2011, n. 53/R, prima dell'adozione della variante dovrà essere effettuato il deposito presso il Genio Civile delle indagini geologiche tecniche.

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.

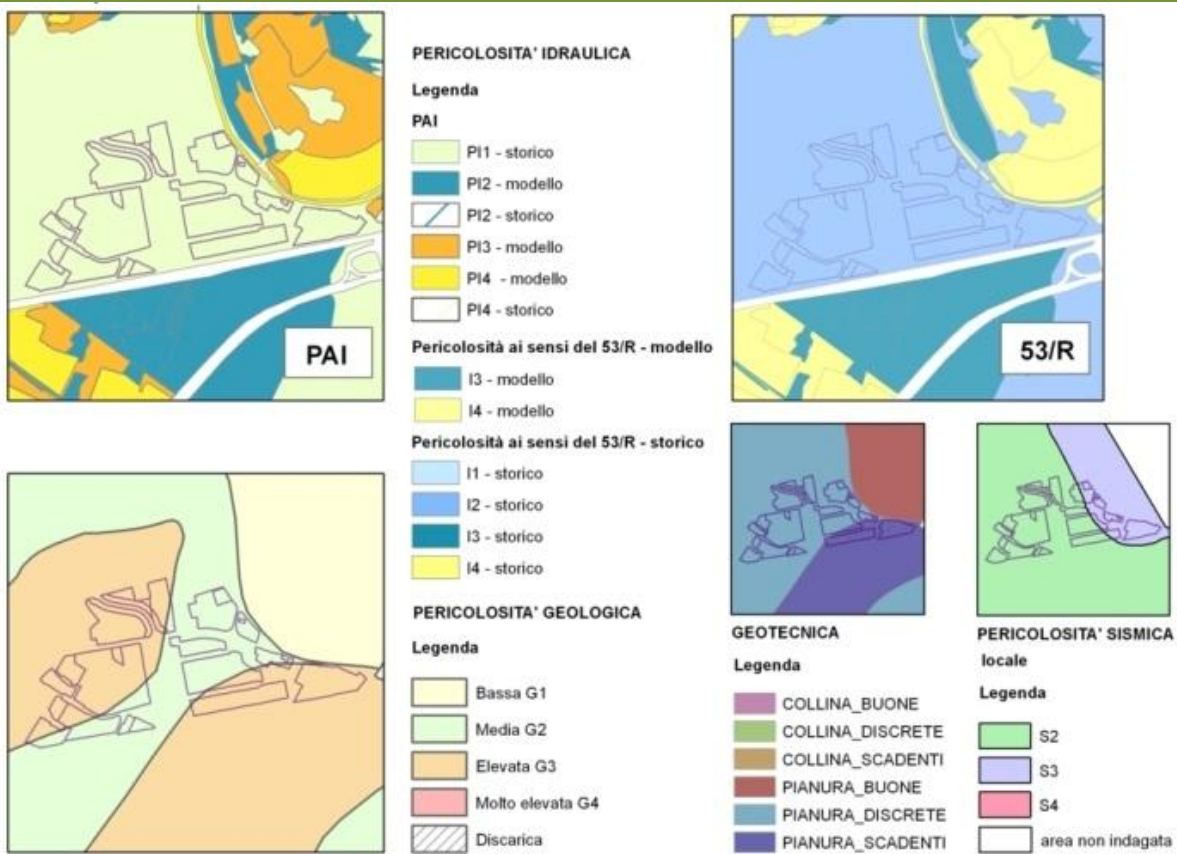
Vengono di seguito riportate le sintesi delle aree di studio sotto il profilo della pericolosità idraulica, geologica e sismica, desunte dagli studi allegati al Piano strutturale e al 2° Regolamento urbanistico.

Altre condizioni di pericolosità e fattibilità sotto questi profili sono trattate, per ciascuna area di dettagli, nella seconda parte del documento di valutazione.

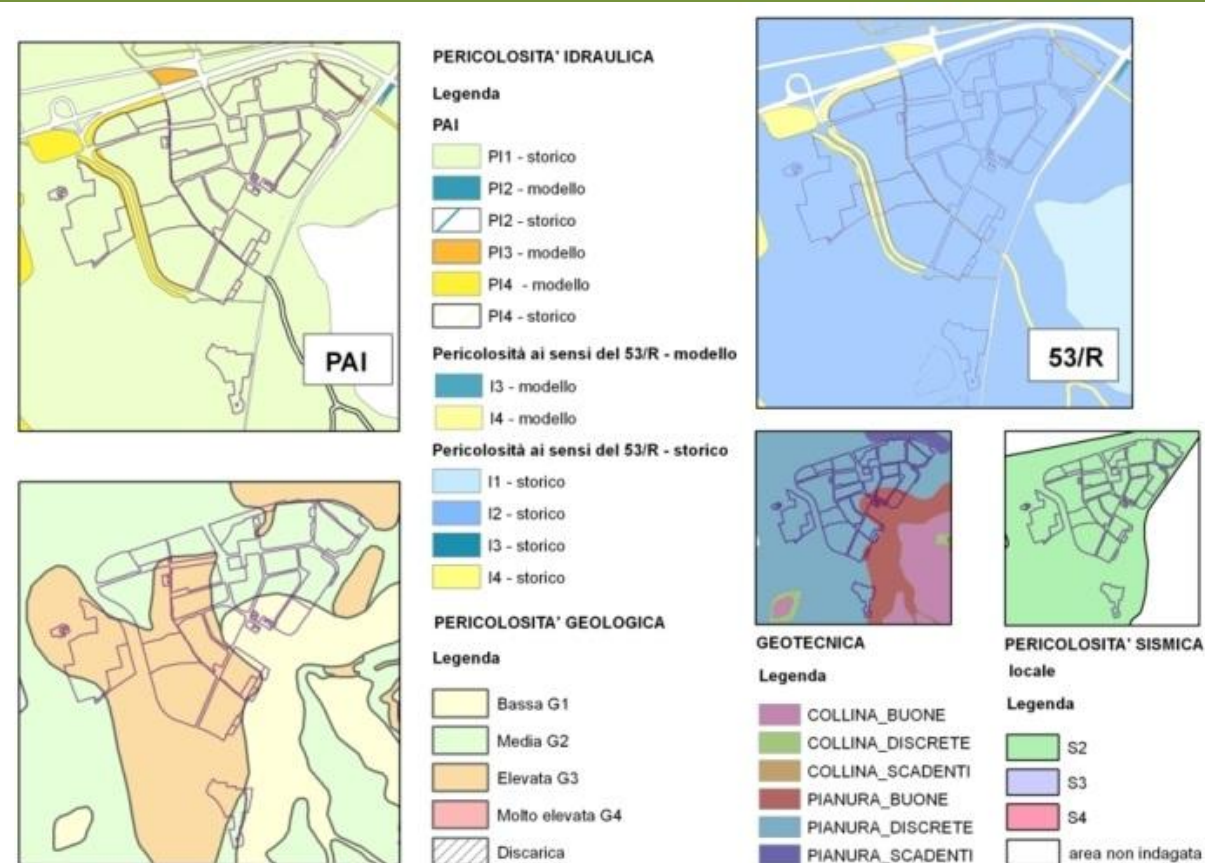
Carraia



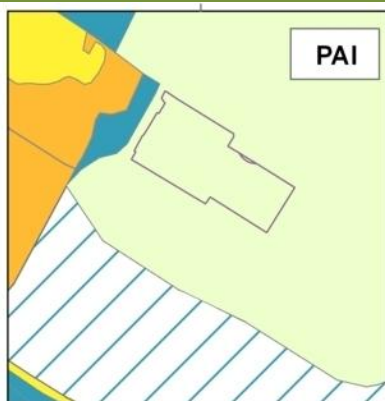
Pontorme



Terrafino



Via Piovola



PERICOLOSITA' IDRAULICA

Legenda

PAI

- PI1 - storico
- PI2 - modello
- PI2 - storico
- PI3 - modello
- PI4 - modello
- PI4 - storico

Pericolosità ai sensi del 53/R - modello

- I3 - modello
- I4 - modello

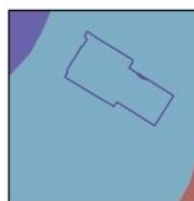
Pericolosità ai sensi del 53/R - storico

- I1 - storico
- I2 - storico
- I3 - storico
- I4 - storico

PERICOLOSITA' GEOLOGICA

Legenda

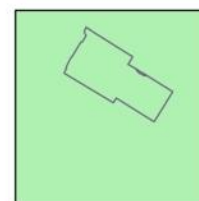
- Bassa G1
- Media G2
- Elevata G3
- Molto elevata G4
- Discarica



GEOTECNICA

Legenda

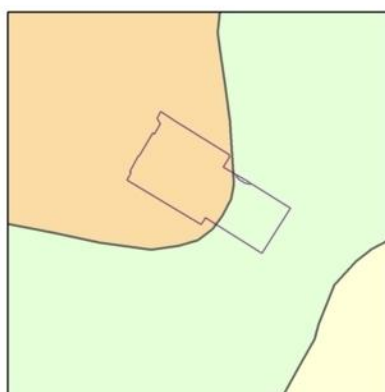
- COLLINA_BUONE
- COLLINA_DISCRETE
- COLLINA_SCADENTI
- PIANURA_BUONE
- PIANURA_DISCRETE
- PIANURA_SCADENTI



PERICOLOSITA' SISMICA locale

Legenda

- S2
- S3
- S4
- area non indagata



Castelluccio



PERICOLOSITA' IDRAULICA

Legenda

PAI

- PI1 - storico
- PI2 - modello
- PI2 - storico
- PI3 - modello
- PI4 - modello
- PI4 - storico

Pericolosità ai sensi del 53/R - modello

- I3 - modello
- I4 - modello

Pericolosità ai sensi del 53/R - storico

- I1 - storico
- I2 - storico
- I3 - storico
- I4 - storico

PERICOLOSITA' GEOLOGICA

Legenda

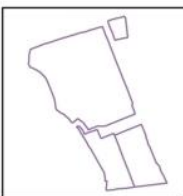
- Bassa G1
- Media G2
- Elevata G3
- Molto elevata G4
- Discarica



GEOTECNICA

Legenda

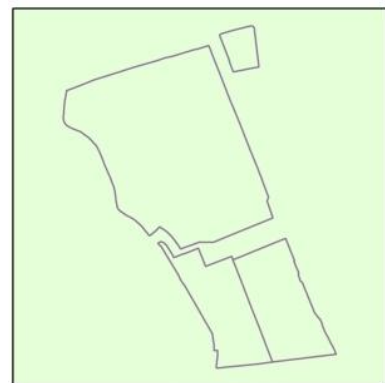
- COLLINA_BUONE
- COLLINA_DISCRETE
- COLLINA_SCADENTI
- PIANURA_BUONE
- PIANURA_DISCRETE
- PIANURA_SCADENTI



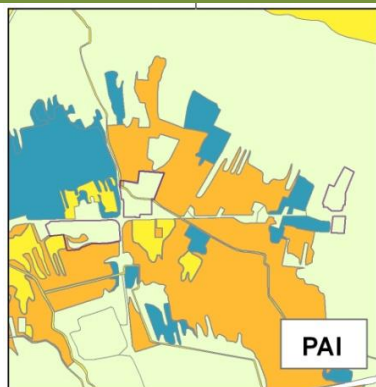
PERICOLOSITA' SISMICA locale

Legenda

- S2
- S3
- S4
- area non indagata



Via Lucchese



PERICOLOSITA' IDRAULICA

Legenda

PAI

- PI1 - storico
- PI2 - modello
- PI2 - storico
- PI3 - modello
- PI4 - modello
- PI4 - storico

Pericolosità ai sensi del 53/R - modello

- I3 - modello
- I4 - modello

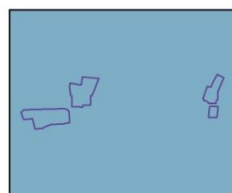
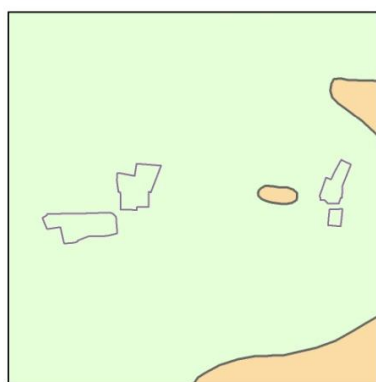
Pericolosità ai sensi del 53/R - storico

- I1 - storico
- I2 - storico
- I3 - storico
- I4 - storico

PERICOLOSITA' GEOLOGICA

Legenda

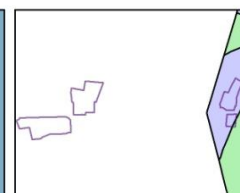
- Bassa G1
- Media G2
- Elevata G3
- Molto elevata G4
- Discarica



GEOTECNICA

Legenda

- COLLINA_BUONE
- COLLINA_DISCRETE
- COLLINA_SCADENTI
- PIANURA_BUONE
- PIANURA_DISCRETE
- PIANURA_SCADENTI



PERICOLOSITA' SISMICA locale

Legenda

- S2
- S3
- S4
- area non indagata

Molin Nuovo



PERICOLOSITA' IDRAULICA

Legenda

PAI

- PI1 - storico
- PI2 - modello
- PI2 - storico
- PI3 - modello
- PI4 - modello
- PI4 - storico

Pericolosità ai sensi del 53/R - modello

- I3 - modello
- I4 - modello

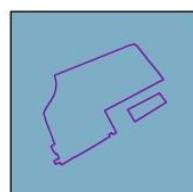
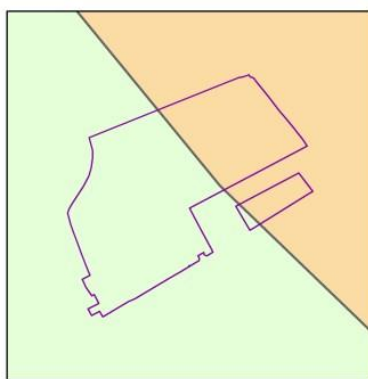
Pericolosità ai sensi del 53/R - storico

- I1 - storico
- I2 - storico
- I3 - storico
- I4 - storico

PERICOLOSITA' GEOLOGICA

Legenda

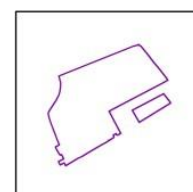
- Bassa G1
- Media G2
- Elevata G3
- Molto elevata G4
- Discarica



GEOTECNICA

Legenda

- COLLINA_BUONE
- COLLINA_DISCRETE
- COLLINA_SCADENTI
- PIANURA_BUONE
- PIANURA_DISCRETE
- PIANURA_SCADENTI

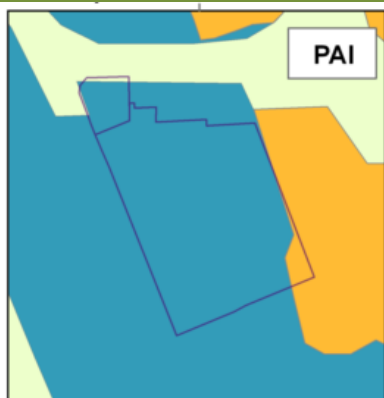


PERICOLOSITA' SISMICA locale

Legenda

- S2
- S3
- S4
- area non indagata

Marcignana



PERICOLOSITA' IDRAULICA

Legenda

PAI

- P11 - storico
- P12 - modello
- P12 - storico
- P13 - modello
- P14 - modello
- P14 - storico

Pericolosità ai sensi del 53/R - modello

- I3 - modello
- I4 - modello

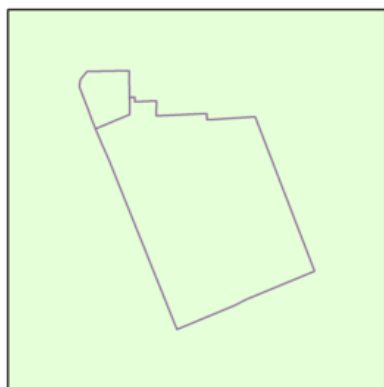
Pericolosità ai sensi del 53/R - storico

- I1 - storico
- I2 - storico
- I3 - storico
- I4 - storico

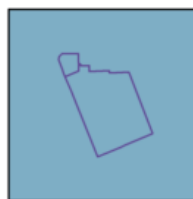
PERICOLOSITA' GEOLOGICA

Legenda

- Bassa G1
- Media G2
- Elevata G3
- Molto elevata G4
- Discarica



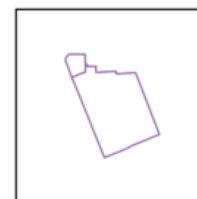
53/R



GEOTECNICA

Legenda

- COLLINA_BUONE
- COLLINA_DISCRETE
- COLLINA_SCADENTI
- PIANURA_BUONE
- PIANURA_DISCRETE
- PIANURA_SCADENTI



PERICOLOSITA' SISMICA locale

- S2
- S3
- S4
- area non indagata

Le Case



PERICOLOSITA' IDRAULICA

Legenda

PAI

- P11 - storico
- P12 - modello
- P12 - storico
- P13 - modello
- P14 - modello
- P14 - storico

Pericolosità ai sensi del 53/R - modello

- I3 - modello
- I4 - modello

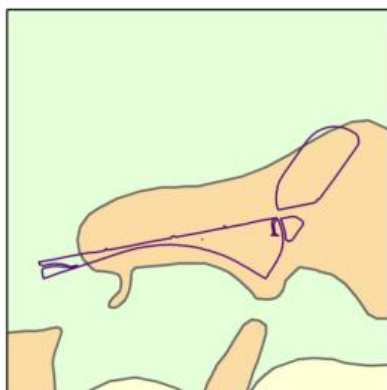
Pericolosità ai sensi del 53/R - storico

- I1 - storico
- I2 - storico
- I3 - storico
- I4 - storico

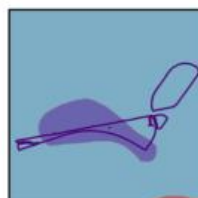
PERICOLOSITA' GEOLOGICA

Legenda

- Bassa G1
- Media G2
- Elevata G3
- Molto elevata G4
- Discarica



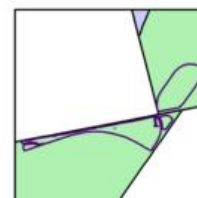
53/R



GEOTECNICA

Legenda

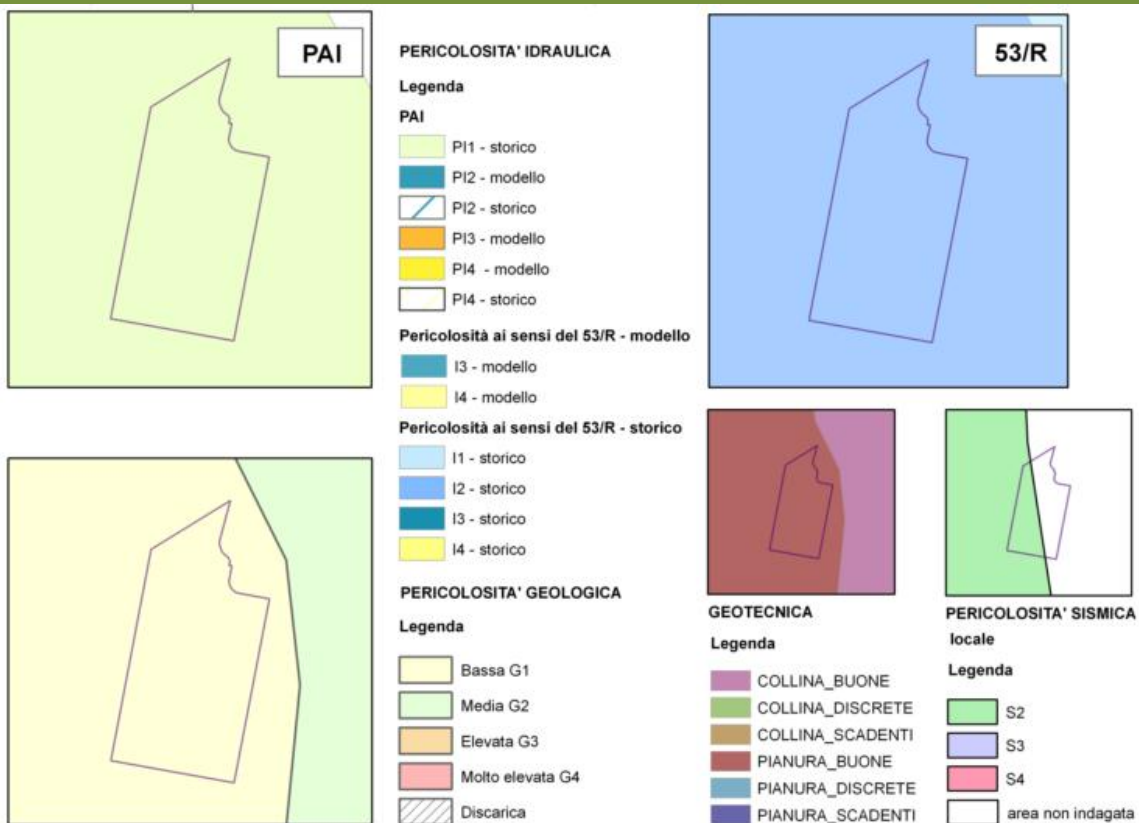
- COLLINA_BUONE
- COLLINA_DISCRETE
- COLLINA_SCADENTI
- PIANURA_BUONE
- PIANURA_DISCRETE
- PIANURA_SCADENTI



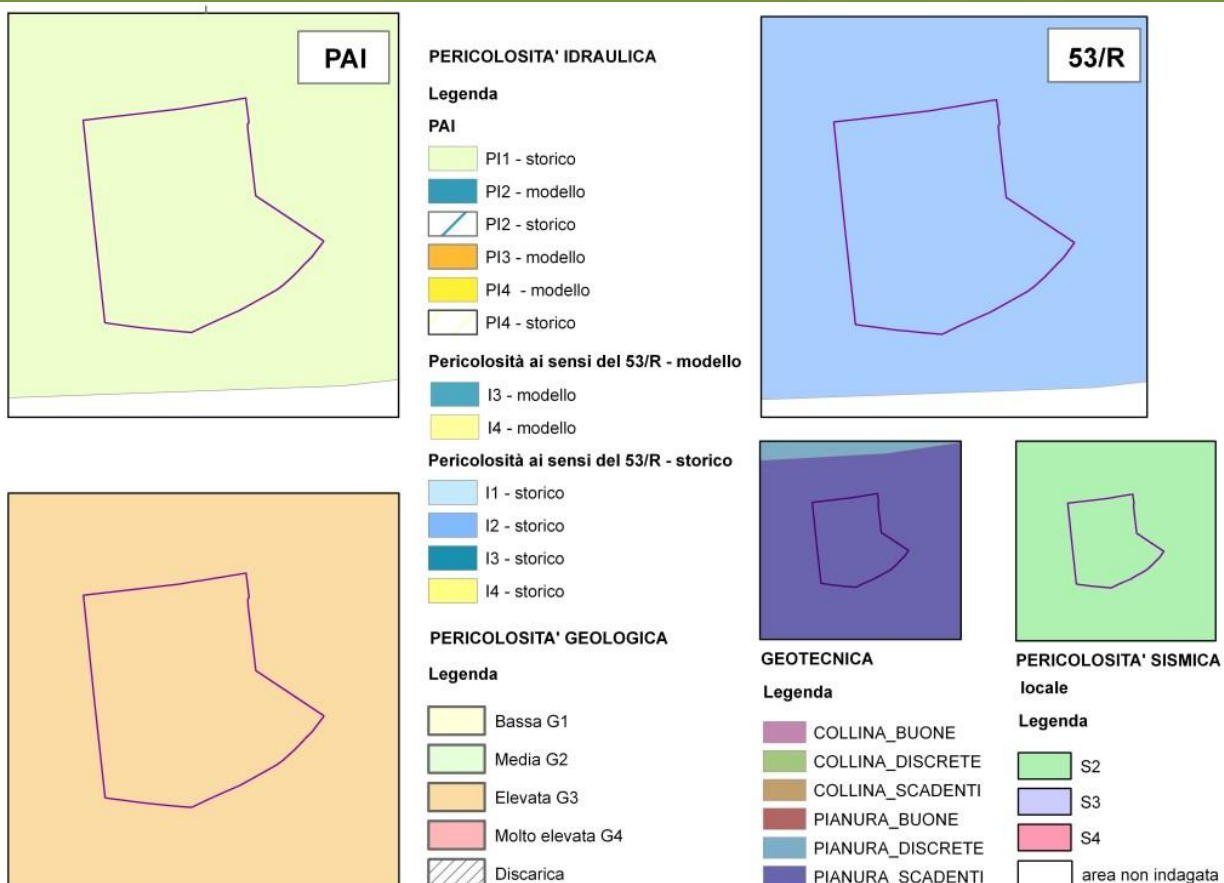
PERICOLOSITA' SISMICA locale

- S2
- S3
- S4
- area non indagata

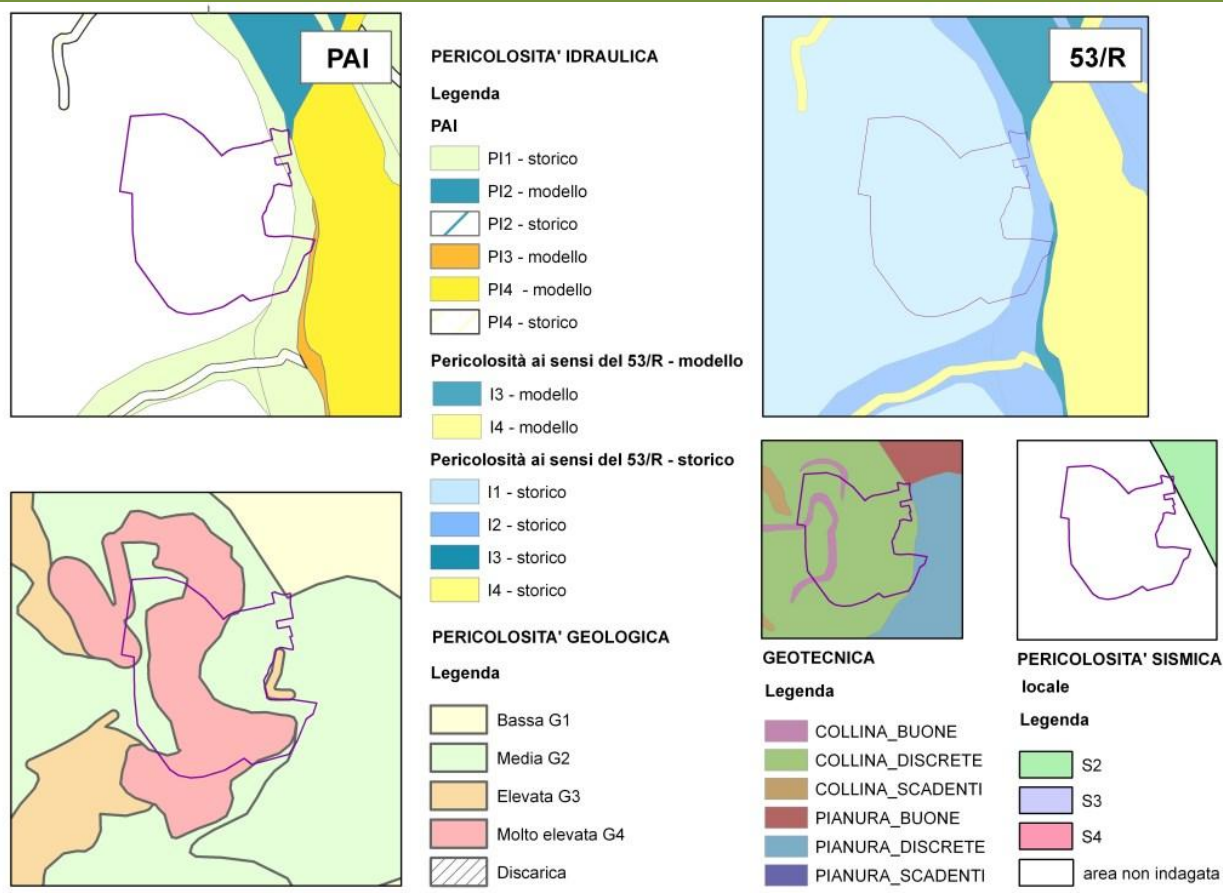
Pianezzoli



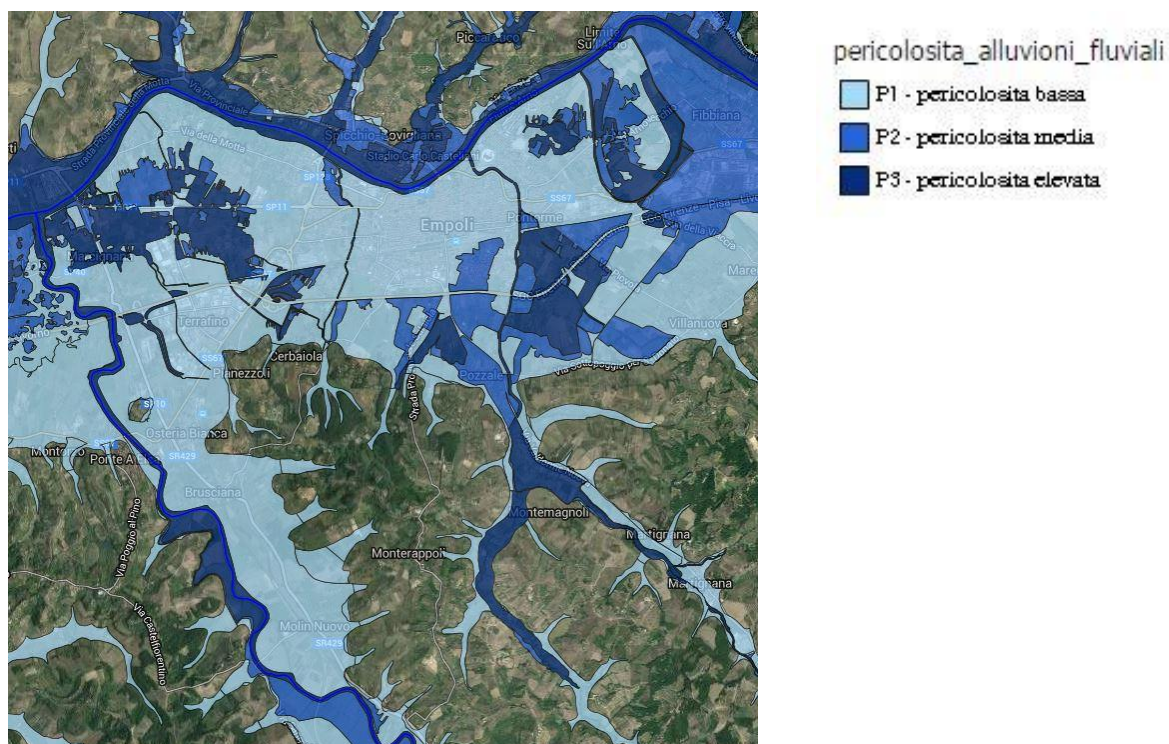
Carraia 2



Farfalla



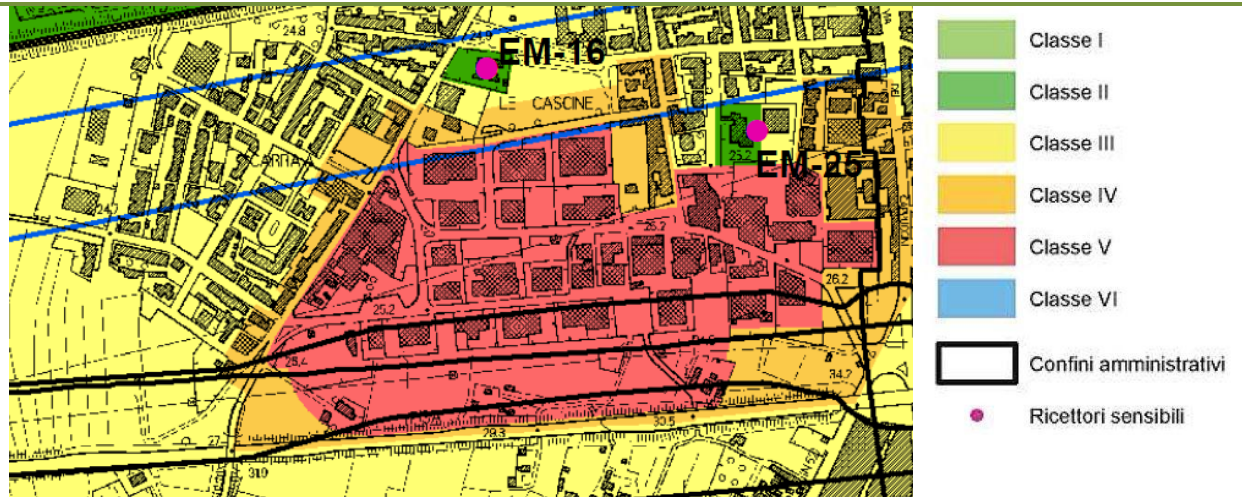
Con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016, i Piani sono stati definitivamente approvati i Piani di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno con apposizione delle misure di salvaguardia, realizzati dalle UoM del distretto..



12. 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.

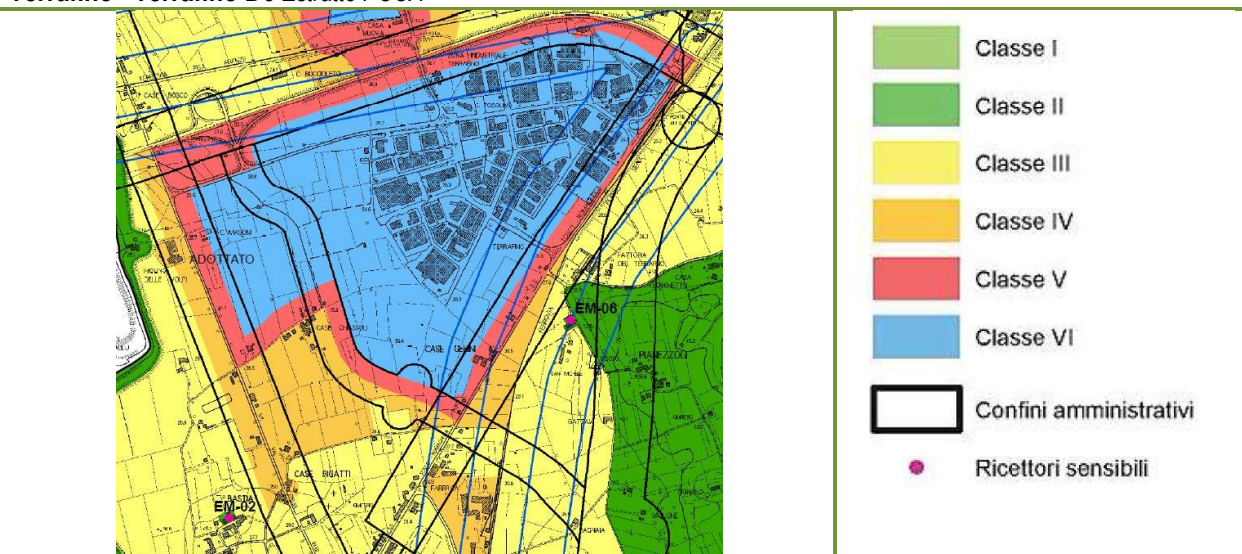
Carraia Estratto PCCA



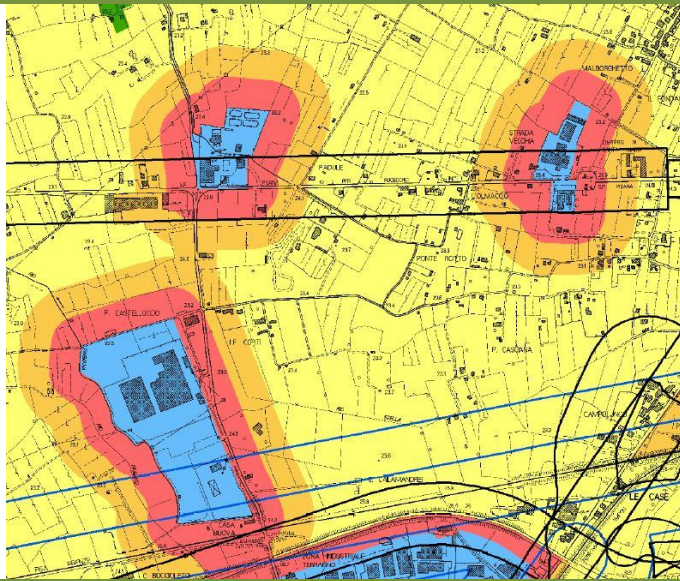
Pontorme Estratto PCCA



Terrafino –Terrafino D6 Estratto PCCA

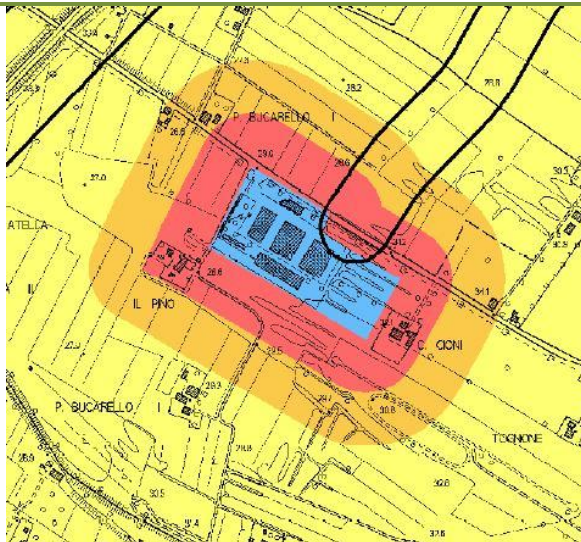


Castelluccio - Via Lucchese Estratto PCCA



- Classe I
- Classe II
- Classe III
- Classe IV
- Classe V
- Classe VI
- Confini amministrativi
- Ricettori sensibili

Via Piovola Estratto PCCA



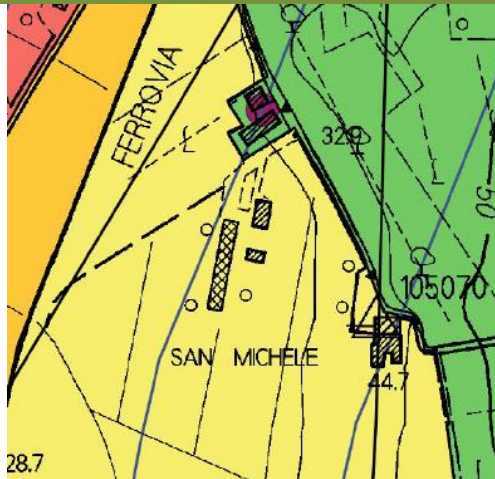
- Classe I
- Classe II
- Classe III
- Classe IV
- Classe V
- Classe VI
- Confini amministrativi
- Ricettori sensibili

Marcignana Estratto PCCA

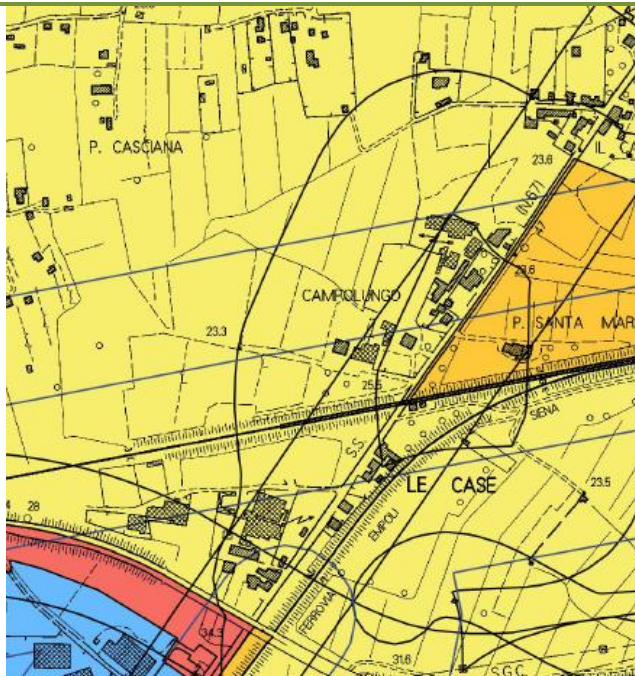


- Classe I
- Classe II
- Classe III
- Classe IV
- Classe V
- Classe VI
- Confini amministrativi
- Ricettori sensibili

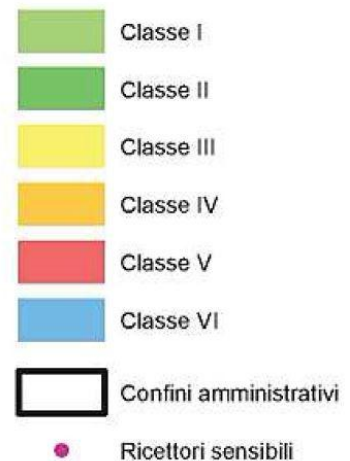
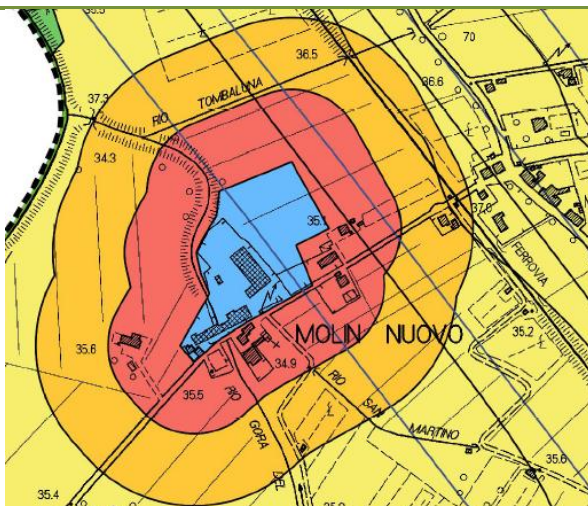
Pianezzoli Estratto PCCA



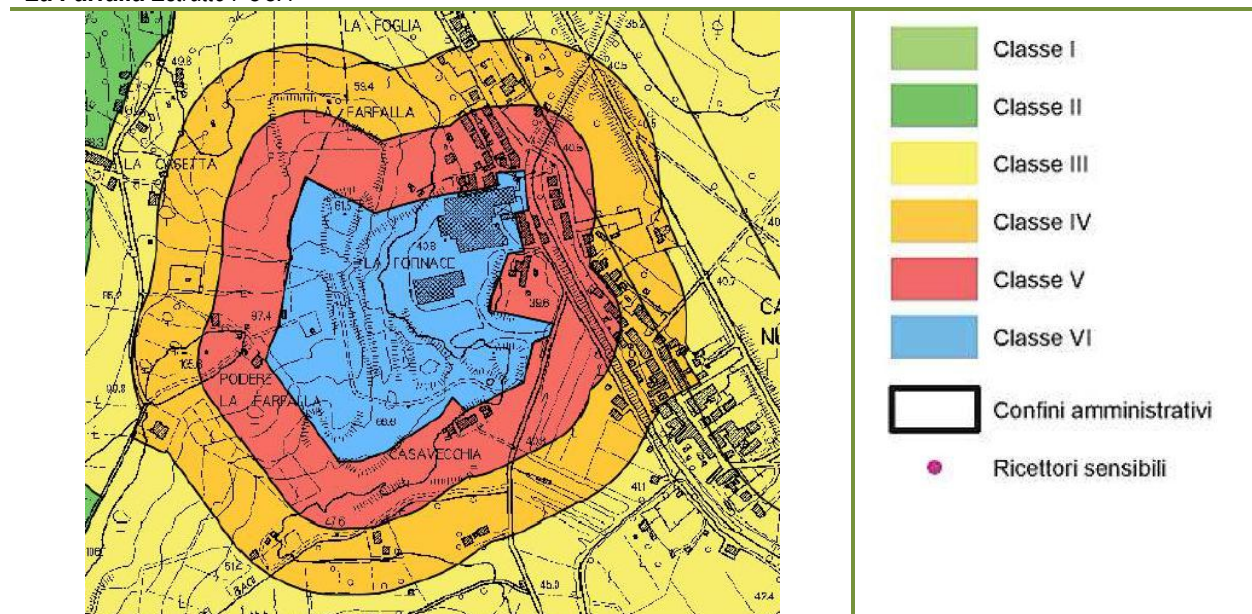
Le Case Estratto PCCA



Molin Nuovo Estratto PCCA



La Farfalla Estratto PCCA



13. 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.	◄►

14. Valutazione della coerenza esterna

L'analisi di coerenza esterna è lo strumento utilizzato per valutare la pertinenza e la coerenza degli obiettivi della variante con gli obiettivi individuabili nei piani e programmi a livello Comunitario, Statale e Regionale.

L'analisi di coerenza esterna è finalizzata, sia in termini di politica e strategia, a misurare la sostenibilità ambientale dell'azione proposta evidenziandone eventuali sinergie o conflitti.

In caso si verifichi una mancata coerenza il pianificatore dovrà apportare alla strategia dell'azione intrapresa gli opportuni correttivi per eliminare o mitigare i conflitti individuati ovvero per potenziarne le sinergie.

L'analisi dei contenuti e delle previsioni degli strumenti di pianificazione riguardanti il medesimo ambito territoriale di riferimento, rappresenta il riferimento per la definizione dell'azione programmata e garantisce il coordinamento di tutti i soggetti competenti in materia di governo del territorio e di salvaguardia e tutela delle risorse.

Questa analisi viene svolta attraverso l'utilizzo di matrici di giudizio, sui seguenti piani e programmi:

Piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico (Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37)

Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (Pai) del Bacino dell'Arno

Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGR) dell'Autorità di bacino del fiume Arno - distretto dell'Appennino settentrionale 2015

Verifica di coerenza con il Piano stralcio "Qualità delle acque" del bacino dell'Arno

Piano d'ambito dell'Autorità idrica della Toscana 2016

Piano di tutela delle acque del bacino dell'Arno/Piano di Gestione del distretto dell'Appennino settentrionale

Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER) 2015

Piano ATO Toscana Centro- Autorità per la gestione integrata dei rifiuti urbani e Piano provinciale per la gestione dei rifiuti urbani 2012

Piano territoriale di coordinamento (PTCP) delle Provincia di Firenze (Deliberazione del consiglio provinciale n. 1 del 10/01/2013)

Piano energetico ambientale provinciale 2008

Piano comunale di Classificazione acustica

14.1. Schema del giudizio qualitativo di coerenza

▲	Coerente	◀ ▶	Indifferente	▼	Non coerente	©	Coerenza condizionata
---	----------	-----	--------------	---	--------------	---	-----------------------

Il termine "indifferente" indica che il piano, nei cui confronti si valuta la coerenza, non contiene obiettivi corrispondenti o comparabili a quelli indicati dalla proposta di variante. In sostanza non sussistono interazioni dirette o indirette assumibili.

Per coerenza condizionata si intende invece:

- quella che assoggetta la proposta all'adozione di misure successive finalizzate a perseguire gli obiettivi e le azioni indicate dallo specifico piano considerato;
- quella che assoggetta la proposta all'adozione di misure successive di verifica puntuale conseguenti all'attuazione degli interventi ammessi dall'ambito di variante.

Pertanto, l'identificazione di elementi di coerenza condizionata rappresentano una indicazione per la successiva elaborazione del piano affinché vengano individuate misure in grado di soddisfare quelle condizioni (prescrizioni normative e localizzative di fattibilità condizionata)

14.2. Verifica di coerenza con il Piano di indirizzo territoriale – Il Documento di Piano

Obiettivi della Variante	Coerenza	Documento di Piano
<p>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</p>	<p>▲</p>	<p>Dal paragrafo "Un benessere a rischio" il Pit, delineando il quadro sociale ed economico della Toscana, descrive l'insieme delle preoccupazioni che affliggono il sistema toscano e tra</p> <p><i>"Queste preoccupazioni risultano viepiù aggravate dalle vicende economiche dell'ultimo quinquennio, caratterizzato da una crescita zero, ma soprattutto dal calo rilevante delle esportazioni (mai manifestatosi per un periodo così lungo); dalla costante caduta della produzione industriale; dalla sofferenza dei principali distretti della regione. Sembra essere entrato in difficoltà il motore principale dello sviluppo economico regionale: la capacità di esportare manufatti di pregio realizzati nei nostri sistemi di piccola impresa."</i></p> <p>Più avanti spinge tutti i soggetti coinvolti, ed in particolare chi deve operare le scelte strategiche di governo del territorio, a <i>"prevenire l'insorgenza conflitti tra industria e terziario, tra le professioni ed le altre attività economiche."</i></p> <p>Nel paragrafo "L'universo urbano della Toscana" si pone l'accento sulla riorganizzazione funzionale degli insediamenti.</p> <p><i>"Visto sotto il profilo insediativo, infrastrutturale e delle distribuzione delle funzioni, l'universo urbano della Toscana può essere infatti rappresentato come un ambito unitario a diverso spessore e compattezza, disteso sull'intero spazio regionale ora a "macchia" ora a "filamenti" ora a "nodi" chiaramente riconoscibili, ma con interscambi economici, sociali e culturali così stretti e strutturati, tali da far emergere una robusta interazione, una forte mobilità, e forme più o meno articolate di sinergismo cooperativo di natura policentrica."</i></p>
<p>Riorganizzazione delle aree produttive attraverso l'incremento qualitativo della dotazione di servizi</p>	<p>▲</p>	<p>Nel paragrafo "Accessibilità: una risorsa chiave per il futuro" si pone l'attenzione sull'evoluzione del mondo della produzione di beni e servizi ed in particolare sulla progressiva terzizzazione dell'industria: <i>"In questa prospettiva la filiera produttiva deve allungarsi e articolarsi con duttilità accentuando il peso e il ruolo delle attività immateriali. In un'epoca in cui i collegamenti - reali e virtuali - col resto del mondo sono resi più agevoli dalle tecnologie in costante evoluzione, le diverse fasi della filiera produttiva possono essere realizzate in modo più conveniente in parti diverse del mondo: la divisione internazionale del lavoro coinvolge, non solo i prodotti, ma sempre più singole fasi del processo produttivo."</i></p> <p><i>L'internazionalizzazione è un processo inarrestabile e può essere fonte di prospettive crescenti: le imprese toscane potranno delocalizzare all'estero alcune attività, ma è importante che anche investimenti esteri vengano attratti in Toscana, così come è fondamentale che restino ed anzi si potenzino le attività a maggiore valore aggiunto. È allora ovvio che sarà difficile e probabilmente anche sbagliato frenare la tendenza a decentrare le fasi più standardizzate della filiera, quelle cioè a minor contenuto di competenze cognitive ed evolutive, per trattenere e rafforzare quelle in cui il contributo diretto alla conoscenza è maggiore. Ciò potrà condurre ad una ulteriore contrazione dell'industria a favore del terziario, senza che ciò rappresenti un limite per il sistema produttivo se il terziario che si sviluppa è quello legato ai processi innovativi e cognitivamente evoluti, se cioè è un terziario che favorisce lo sviluppo della capacità di esportare in quanto esso stesso fonte di esportazione o in quanto incorporato nei beni esportati. La distinzione non è più tra industria e terziario, ma piuttosto discrimina tra attività rivolte ai mercati nazionali ed internazionali e quelle rivolte al mercato locale. Tra queste due tipologie di attività deve sempre esistere una adeguata armonia e sinergia al fine di evitare che un eccesso delle seconde possa inficiare il necessario sviluppo delle prime e viceversa. In questi ultimi anni la persistenza ed il rafforzamento di alcune posizioni di rendita, spesso frutto di scelte politiche protezionistiche nei confronti di alcune categorie</i></p>

Obiettivi della Variante	Coerenza	Documento di Piano
<p>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</p>	<p>▲</p>	<p>di produttori, ma anche di tendenze esogene (in primis la bolla immobiliare), hanno finito per riallocare gli investimenti dalle attività orientate alle esportazioni a quelle più strettamente locali, con la conseguenza che le dimensioni della base di esportazione si sono decisamente contratte.”</p> <p>La presenza “industriale” in Toscana.</p> <p>Questo Pit ha molto cuore il futuro e il successo del suo sistema produttivo. Abbiamo non a caso inserito tra virgolette quell’aggettivo: “industriale”. L’equivalente sostantivo inglese, probabilmente, non ne avrebbe avuto bisogno: perché esprime ciò che intendiamo con “industriale”. Cioè tutta quella “operosità manifatturiera” che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive. Quell’operosità “manifatturiera”, insomma, sufficientemente ricca di reti multiverse e interattive per risultare competitiva nei mercati del mondo. In questa prospettiva, non stupisca la innovativa attenzione che questo Piano dedica sia a quelle che potremmo definire le “filieri brevi” del processo produttivo e distributivo. Nelle quali, cioè, si accorcia la distanza tra produttore e consumatore con opportune strategie organizzative e gestionali. Sia alla modernizzazione dei sistemi distributivi più tradizionali. I quali, riorganizzandosi e strutturandosi con modalità integrate di management e di marketing territoriale, acquisiscono nuove capacità attrattive e competitive.</p> <p>Ci riferiamo, in particolare, alla necessità di introdurre un criterio guida unitario nel trattamento pianificatorio, normativo e progettuale delle aree, dei manufatti e dei “contenitori” urbani suscettibili di riuso alla fine della loro funzionalizzazione “industriale”. Sappiamo bene che parliamo di un immenso giacimento di risorse territoriali con cui è necessario consentire alla “città toscana” di affrontare con la opportuna flessibilità innovativa il suo fabbisogno di “funzioni forti”, di eccellenza, di assoluta qualità e riconoscibilità sul versante dell’innovazione: sia essa culturale od euristica, o di altra qualificabilità di servizio e produttiva.</p> <p>Il criterio che la Regione intende dunque sostenere è che solo le operazioni di trasformazione e ridestinazione funzionale che rispondono a tale requisito e siano comunque coerenti all’obiettivo di salvaguardare la durevole presenza della “industria” in Toscana, sono consentanei agli indirizzi del Pit e dunque da condividersi e da favorire anche in sede regionale. Fabbriche, più o meno antiche, che diventano lottizzazioni residenziali sono il contrario di ciò che la Regione intende come interesse della “città toscana” alla tutela e allo sviluppo della presenza “industriale” nel suo territorio.</p> <p>Nuovi laboratori di ricerca scientifica o di studio o di sperimentazione di nuove tecnologie o di nuovi materiali o centri di servizi innovativi per la progettazione o la gestione di nuovi processi produttivi, possono invece ben situarsi – a condizioni ambientali normativamente garantite e con soluzioni architettoniche esteticamente e tecnologicamente adeguate –</p> <p>Nel senso che - laddove la rilevanza strategica dei progetti sia accertata e dove la loro finalizzazione a nuove articolazioni territoriali dei processi o delle filiere produttive, lo sia altrettanto- allora è auspicabile la definizione di opportune soluzioni negoziali con gli attori imprenditoriali interessati, capaci di prevedere anche opportune soluzioni perequative che premiano il loro impegno a garantire il permanere - effettivo, durevole e significativo - della propria presenza “industriale”.</p>
<p>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.</p>	<p>▲</p>	<p>Nel Paragrafo “La strategia del PIT” si afferma: “La strategia del Pit si traduce in disposizioni disciplinari generali in ordine alle tematiche dell’accoglienza del sistema urbano toscano, del commercio, dell’offerta di residenza urbana, della formazione e ricerca, delle infrastrutture di trasporto e mobilità, dei porti e approdi turistici nonché in merito alla disciplina relativa alle funzioni degli aeroporti del sistema toscano</p>

Obiettivi della Variante	Coerenza	Documento di Piano
		<p><i>Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica".</i></p> <p><i>Di qui l'impegno che deve qualificare la pianificazione territoriale a contrastare i processi di saldatura interurbana e di urbanizzazione pervasiva delle campagne e dei territori aperti, tutelandone e consolidandone le specificità ambientali e paesaggistiche, insieme alla rete di "corridoi ecologici" che le caratterizzano nella varietà della loro ricchezza e vitalità vegetazionale e faunistica."</i></p>
Rimodulazione dell'efficienza degli spazi pubblici e riqualificazione della viabilità nelle aree produttive	▲	<p><i>Gli orientamenti per la definizione degli obiettivi per la città toscana sono: Consolidare, ripristinare e incrementare lo spazio pubblico che caratterizza i territori comunali e che li identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile.</i></p> <p><i>Uno spazio pubblico inteso nella sua configurazione sistemica, dunque come spazio sia costruito che non costruito; come spazio che combina e integra "pietra" e "verde" e che assume - e vede riconosciuto come tale - il proprio valore fondativo dello statuto della "città".</i></p>
Contenimento delle risorse idriche ed energetiche e incentivazione al ricorso a fonti rinnovabili	▲	<p>Il Pit/PPR prevede una specifica disciplina per la localizzazione di impianti di produzione energetica da fonte rinnovabile e dispone che ed i comuni definiscano i criteri con cui disciplinare la localizzazione e la realizzazione di nuovi impianti eolici, assumendo le più congrue misure di efficacia ed efficienza energetica.</p> <p>Specifiche prescrizioni sono inoltre contenute nella trattazione delle singole invarianti per quanto attiene ai alla salvaguardia dei caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici, dei sistemi morfogenetici e della tutela della risorsa idrica.</p>

14.3. Verifica di coerenza con il Piano di indirizzo territoriale – Le invarianti

INVARIANTE I

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

obiettivo generale	da perseguire mediante:	Coerenza	Obiettivi della Variante
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.	©	Verifiche locali e relative fattibilità
	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.	▲	Contenimento delle risorse idriche ed energetiche e incentivazione al ricorso a fonti rinnovabili
	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.	▲	

INVARIANTE I

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

	La compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.	▲▲	
--	--	----	--

INVARIANTE II

I caratteri ecosistemici del paesaggio – art. 8

obiettivo generale	da perseguire mediante:	Coerenza	Obiettivi della Variante
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.	Ⓢ	Verifiche locali e Prescrizioni in ambito normativo
	Il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali	Ⓢ	Verifiche locali e Prescrizioni in ambito normativo
	Il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali.	Ⓢ	Verifiche locali e Prescrizioni in ambito normativo
	La tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario.	Ⓢ	Verifiche locali e Prescrizioni in ambito normativo
	La strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.	Ⓢ	Verifiche locali e Prescrizioni in ambito normativo

INVARIANTE III

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

obiettivo generale	da perseguire mediante:	Coerenza	Obiettivi della Variante
La salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre	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.	▲	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.
	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.	▲	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.. Rimodulazione dell'efficienza degli spazi pubblici e riqualificazione della viabilità nelle aree produttive
	Il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali.	▲	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
	Il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e	▲▲	

INVARIANTE III

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

obiettivo generale	da perseguire mediante:	Coerenza	Obiettivi della Variante
	montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo.		
	Il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici.	▲	
	Lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi.	▲	Rimodulazione dell'efficienza degli spazi pubblici e riqualificazione della viabilità nelle aree produttive
	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.	▲	

INVARIANTE IV

I caratteri morfotopologici dei paesaggi rurali – art. 11

obiettivo generale	da perseguire mediante:	Coerenza	Obiettivi della Variante
	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.	▲	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.
La salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali	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.	©	Verifiche locali e Prescrizioni in ambito normativo
	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.	▲	
	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	▲	

INVARIANTE IV

I caratteri morfologici dei paesaggi rurali – art. 11

	<p>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>	©	Verifiche locali e Prescrizioni in ambito normativo
	<p>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.</p>	©	Verifiche locali e Prescrizioni in ambito normativo

14.4. Coerenza Ambito 05 – Val di Nievole e Val D'Arno Inferiore - Obiettivi di qualità

OBIETTIVI DI QUALITÀ: OBIETTIVO 1	DIRETTIVE CORRELATE	Coerenza	OBIETTIVI VARIANTE
<p>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</p>	<p>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.</p>	▲	<p>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.</p>
	<p>Orientamenti:</p> <p>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 Uz-zanese, anche attraverso la promozione di progetti di tutela e riqualificazione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali laddove assenti o compromesse;</p> <p>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</p>	▲ ▲	

OBIETTIVI DI QUALITÀ: OBIETTIVO 1	DIRETTIVE CORRELATE	Coerenza	OBIETTIVI VARIANTE
	<p>Fucecchio-Santa Croce-Castelfranco-Santa Maria a Monte;</p> <p>mantenere i varchi ineditificati 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;</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 esistenti in disuso.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>▲</p> <p>▲</p> <p>▲</p> <p>▲</p> <p>▲</p> <p>▲</p> <p>▲</p> <p>▲</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Verifiche locali e Prescrizioni in ambito normativo</p>
OBIETTIVI DI QUALITÀ: OBIETTIVO 2	DIRETTIVE CORRELATE	Coerenza	OBIETTIVI VARIANTE
<p>2. Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e pa-</p>	<p>Orientamenti: contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle</p>	<p>▲</p> <p>▲</p>	

OBIETTIVI DI QUALITÀ: OBIETTIVO 2	DIRETTIVE CORRELATE		Coerenza	OBIETTIVI VARIANTE
<p>esaggistici 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"</p>	<p>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</p>	<p>aree di Alta pianura e Pianura bonificata</p>		
		<p>mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori</p>	▶▶	
		<p>estendere la gestione forestale sostenibile anche alle aree limitrofe dell'attuale perimetro della riserva naturale del Padule di Fucecchio</p>	▶▶	
		<p>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)</p>	▶▶	
<p>2.2 - Attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare".</p>		<p>Orientamenti: sostenere l'incremento del livello di infrastrutturazione ecologica nelle aree di bonifica e nelle colture estensive e conservare la viabilità poderali (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)</p>	▶▶	
		<p>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</p>	▶	<p>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.</p>
		<p>conservare i paleo-alvei del fiume Arno e la loro singolare articolazione della maglia agricola (Arnovecchio-Fiabbiana-Empoli).</p>	▶▶	
<p>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 fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutture lungo le fasce fluviali, salvaguardando i varchi</p>		<p>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</p>	▶▶	
		<p>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</p>	▶▶	

OBIETTIVI DI QUALITÀ: OBIETTIVO 2	DIRETTIVE CORRELATE	Coerenza	OBIETTIVI VARIANTE
	inedificati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante	▶▶	
	contenere e ridurre progressivamente le attività estrattive nelle aree di Pianura pensile associate all'Arno, come delimitate nella carta dei sistemi morfogenetici	▶▶	
	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	▶▶	

OBIETTIVI DI QUALITÀ: OBIETTIVO 3	DIRETTIVE CORRELATE	Coerenza	OBIETTIVI VARIANTE
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	▶▶	

OBIETTIVI DI QUALITÀ: OBIETTIVO 3	DIRETTIVE CORRELATE	Coerenza	OBIETTIVI VARIANTE
	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;	▲ ▼	
	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.	▲ ▼	

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee (Invariante III)

Obiettivi specifici

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA T.R.6. Tessuto a tipologie miste		Coerenza	OBIETTIVI VARIANTE
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.	▲	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.
	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.	▲	Riorganizzazione delle aree produttive attraverso l'incremento qualitativo della dotazione di servizi
	Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.	▲	Riorganizzazione delle aree produttive attraverso l'incremento qualitativo della dotazione di servizi Assicurare un corretto sviluppo urbanistico delle aree produttive specie se in diretta

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA T.R.6. Tessuto a tipologie miste		Coerenza	OBIETTIVI VARIANTE
			continuità con il centro abitato, per quelle disperse nel territorio aperto o nelle aree libere "di bordo" degli insediamenti.
	Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.	▲	Rimodulazione dell'efficienza degli spazi pubblici e riqualificazione della viabilità nelle aree produttive
	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).	▲	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.
	Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata	©	Verifiche locali e Prescrizioni in ambito normativo
	Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti.	▲	Riorganizzazione delle aree produttive attraverso l'incremento qualitativo della dotazione di servizi
	Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).	▲	Riorganizzazione delle aree produttive attraverso l'incremento qualitativo della dotazione di servizi Consentire lo sviluppo e l'espansione delle attività presenti sul territorio empoese che forniscono buoni livelli di occupazione e qualità nei servizi e innovazione tecnologica Contenimento delle risorse idriche ed energetiche e incentivazione al ricorso a fonti rinnovabili

Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee: TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA T.P.S. 1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare		Coerenza	OBIETTIVI VARIANTE
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.	▲	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.
	Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica. Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica.	▲	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.
	Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.	▲▲	
	Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA)	▲	Riorganizzazione delle aree produttive attraverso l'incremento qualitativo della dotazione di servizi Consentire lo sviluppo e l'espansione delle attività presenti sul territorio empoese che forniscono buoni livelli di occupazione e qualità nei servizi e innovazione

	<p>tecnologica</p> <p>Contenimento delle risorse idriche ed energetiche e incentivazione al ricorso a fonti rinnovabili</p>
<p>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.)</p>	<p>Consentire lo sviluppo e l'espansione delle attività presenti sul territorio empoese che forniscono buoni livelli di occupazione e qualità nei servizi e innovazione tecnologica</p> <p>▲</p> <p>Contenimento delle risorse idriche ed energetiche e incentivazione al ricorso a fonti rinnovabili</p>

14.5.

14.6. Conformità e coerenza delle azioni proposte a seguito della Conferenza di copianificazione

La variante contiene previsioni di impiego di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'Art. 224 della L.R. 65/14.

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).

Ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014 *Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, commi 3 e 4, comprese quelle di cui all'articolo 64, comma 6 e comma 8, sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui al presente articolo, fatta eccezione per le previsioni di cui agli articoli 88, comma 7, lettera c), e articolo 90, comma 7, lettera b) e articolo 91, comma 7, lettera b).*

Per quanto attiene al richiamato art. 64 comma 6 si precisa che un'azione di variante (Area di Pianezzoli) riguarda un piccolo insediamento artigianale esistente completamente edificato per il quale si prevede il mantenimento della destinazione senza ampliamento dell'area già utilizzata.

Per quanto attiene al richiamato art. 64 comma 8 si precisa che nessuna azione di variante prevede trasformazione relative ad interventi di ristrutturazione urbanistica che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

Pur riconoscendo al comma 2 dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014 che *Non sono soggette alla conferenza di cui al comma 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi: (...)*

c) ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive:

Si è ritenuto opportuno non utilizzare tale esclusività e valutare in senso più restrittivo le azioni di variante sotto l'aspetto della loro rilevanza territoriale piuttosto che nell'ambito di mero ampliamento di insediamenti esistenti.

I margini di azione per gli ambiti consolidati (tutti contenuti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato), eredità delle precedenti pianificazioni, sono inevitabilmente ristretti anche per il grado di saturazione dell'edificato e si sono limitati ad una sostanziale riorganizzazione delle funzioni compatibili, e della qualità insediativa, senza nuovi impegni di suolo ineditato.

Il grado di utilizzazione delle aree produttive esistenti nel territorio comunale è ancora elevato e, salvo rare situazioni di abbandono di modesta entità, non sussistono alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti tali da garantire il soddisfacimento della domanda.

Da qui la necessità di reperire nuove aree in ampliamento di complessi produttivi esistenti esternamente all'attuale perimetro del territorio urbanizzato o quella di riutilizzo di aree già impegnate ma poste anch'esse all'esternamente al suddetto perimetro.

Specificatamente per ogni azione di variante sono stati previsti interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio.

Partendo dalla definizione del perimetro del territorio urbanizzato del territorio comunale, che discende dalle disposizioni transitorie per l'individuazione di cui all'art. 224 della L.R. n. 65/2014, sono state individuate le azioni di variante che hanno rappresentato la necessità di un parere da parte della Conferenza di copianificazione.

La tabella successiva descrive in maniera sintetica tutte le azioni di variante rapportate alle condizioni di assoggettabilità alla Conferenza di copianificazione previste dalla L.R. n. 65/2014

AZIONE	DENOMINAZIONE AREA	Esterna al Territorio urbanizzato	Superficie ESTERNA al perimetro TU [mq]	Superficie già impegnata da edifici e impermeabilizzata [mq]	Superficie ineditata di suolo naturale/agricolo DA IMPEGNARE [mq]
1	EX POLO TECNOLOGICO	No	0,00	0,00	123.610,00
2	VIA PIOVOLA	In parte	113.418,00	0,00	113.418,00
3	MOLIN NUOVO	Si	37.986,00	25.578,00	12.408,00
4	CASTELLUCCIO	In parte	3.733,00	0,00	3.733,00
5	VIA LUCCHESE LAPI	In parte	476,00	476,00	0,00
6.1	LE CASE NORD	In parte	37.812,00	26.419,00	11.393,00
6.2	LE CASE SUD	In parte	16.522,00	16.522,00	0,00
7	MARCIGNANA	In parte	4.621,00	4.621,00	0,00
8	VIA LUCCHESE	In parte	6.053,00	6.053,00	0,00
9	PIANEZZOLI	Si	5.611,00	5.611,00	0,00
10	FARFALLA	In parte	1.392,00	1.392,00	0,00
11	CARRAIA 2	No	0,00	0,00	6.204,00

Le azioni sottoposte all'esame della Conferenza, in quanto previsioni poste all'esterno del territorio urbanizzato con consumo di suolo agricolo (ampliamento di insediamenti produttivi esistenti), sono risultate:

- Azione n. 2 Area del Polo tecnologico di Via Piovola;
- Azione n. 3 Area "Molin nuovo";
- Azione n. 4 Area del Castelluccio;
- Azione n. 6.1 Area le Case Nord.

Ai sensi dell'Art. 27 della L.R. n. 65/2014 -Disposizioni per la pianificazione delle medie strutture di vendita Le previsioni di medie strutture di vendita che comportano impegno di suolo non edificato al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato sono soggette alla conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25 qualora risultino:

a) non inferiori a 2.000 metri quadrati di superficie di vendita per i comuni di cui all'articolo 15, comma 1, lettera e), numero 2), della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di

commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti);

b) non inferiori a 1.000 metri quadrati di superficie di vendita per i comuni diversi da quelli di cui all'articolo 15, comma 1, lettera e), numero 2), della l.r. 28/2005.

Tra le azioni di variante risulta:

- che quelle identificata con il n. 6.1 Area Le Case Nord) prevede l'insediamento di una media struttura di vendita per complessivi 2.600 mq di Superficie utile lorda (Superficie di vendita inferiore a 1.500 mq) su un comparto attualmente posto al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, ma che risulta già edificato con fabbricati a destinazione industriale ed artigianale.
- che quelle identificata con il n. 7 Area Marcignana prevede l'insediamento di una media struttura di vendita per complessivi 2.182,50 mq di Superficie utile lorda (Superficie di vendita inferiore a 1.500 mq) su un comparto attualmente posto in parte al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, ma che risulta impegnato dalla attività commerciale non alimentare (articoli giardinaggio e fai da te) con fabbricati, serre ed esposizioni a cielo libero.

Pur non sussistendo per entrambe le previsioni la doppia condizione prevista dall'art. 27 della L.R. n. 65/2014 (nuove previsioni di medie strutture di vendita che comportano impegno di suolo non edificato al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato) tali azioni sono state comunque sottoposte, alla Conferenza di copianificazione.

Un'azione di variante (azione n. 9 Area di Pianezzoli), pur non trattandosi di nuova previsione e nuovo consumo di suolo ineditato, è stata sottoposta al parere della Conferenza di copianificazione in quanto può configurare parzialmente la fattispecie di cui all'art. 64 comma 6 della L.R. n. 65/2014.

Le azioni di variante che attengono agli 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) non sono state oggetto di Conferenza di Copianificazione;

Con Deliberazione Giunta Comunale n. 112 del 21/06/2017, richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 6 luglio 2016 "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, è stata richiesta l'attivazione della Conferenza di copianificazione prevista all'art. 25 della LRT 65/2014, in attuazione ai disposti di cui all'art. 25, comma 3 bis e 27, trasmettendo alla Regione Toscana tutta la documentazione.

Il giorno 01/08/2017 si è svolta presso la Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana la Conferenza di Copianificazione che ha ritenuto, le previsioni contenute nella proposta di variante e oggetto specifico di parere, conformi a quanto previsto dagli artt. 25 comma 5 e 27 della L.R. 65/2014 con raccomandazioni riferite all'area di Via Piovola e all'area di Molin Nuovo.

Al verbale della Conferenza sono allegati i seguenti pareri:

Ente/Settore/Servizio	Sintesi parere
Città Metropolitana di Firenze, parere del 24/07/2017	<i>La proposta non individua elementi di incompatibilità con le invarianti strutturali del PTCP e con i principi d'uso del territorio contenuti nello Statuto. Si ritiene che l'Amministrazione Comunale possa procedere alla formazione della proposta in oggetto.</i>
Regione Toscana Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale del 26/07/2017	<i>Le previsioni contenute nella documentazione trasmessa dal Comune di Empoli (FI) non comportano in generale problematiche per le materie agricole di competenza di questo</i>

Ente/Settore/Servizio	Sintesi parere
	<p><i>Settore.</i></p> <p><i>Relativamente all'area di Molin Nuovo riguardante un ampliamento di un impianto di rifiuti solidi non pericolosi, si raccomanda di prevedere misure di mitigazione a tutela delle aree coltivate confinanti.</i></p>
Regione Toscana Direzione Urbanistica e Politiche abitative Settore Tutela, Riquilificazione e valorizzazione del Paesaggio	Il parere contiene elementi che richiedono una specifica trattazione sotto il profilo della verifica di conformità e della coerenza

Valutazione dettagliata del parere della Regione Toscana Direzione Urbanistica e Politiche abitative Settore Tutela, Riquilificazione e valorizzazione del Paesaggio, allegato al verbale della Conferenza di Copianificazione

Fermo restando le valutazioni di coerenza effettuate rispetto a tutte le invarianti strutturali (Abaco delle Invarianti Strutturali e relativa disciplina contenuta nel CAPO II della Disciplina di Piano) vengono di seguito analizzati in dettaglio i singole indicazioni.

In generale, per quanto attiene al contenimento del consumo di suolo agricolo, si rinvia allo specifico paragrafo della presente Relazione.

INVARIANTE I

I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

Le previsioni 2 (Area di Via Piovola), 4 (Area del Castelluccio) e 6 (Area Le Case Nord) previsioni ricadono nell'area classificati "Bacini di esondazione"

indicazioni per le azioni riportate per tale area evidenziate nel parere	Coerenza	Obiettivi e azioni della Variante
Limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli.	▲	<p>Per ogni azione sono state effettuate verifiche idrauliche di fattibilità in considerazione della magnitudo di rischio.</p> <p>Nella modellazione idraulica è stata data specifica attenzione al reticolo idrografico come individuato dalla Regione Toscana in base agli aggiornamenti della L.R. n. 79/2012 e poi della DCRT n. 101/2016.</p> <p>Specifiche prescrizioni in ambito normativo riguardano la limitazione nella realizzazione di superfici permeabili per le superfici a parcheggio.</p>
Mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali.	▲	<p>Specifiche attenzioni sono state poste alla presenza, nelle singole aree, di elementi appartenenti al reticolo idraulico minore e minuto con il mantenimento della continuità idraulica; inoltre, al fine di favorire la ricostruzione di ecosistemi naturali e seminaturali della rete ecologica, sono state previste fasce di salvaguardia inedificabili. Tali aree avranno la destinazione di "Area a verde privato" con valenza di Aree verdi in frangia ai corsi d'acqua; sulla stessa sarà operante la salvaguardia di cui all'art. Art. 98 del vigente RUC "Aree ad elevato valore naturalistico e</p>

INVARIANTE I

I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

Le previsioni 2 (Area di Via Piovola), 4 (Area del Castelluccio) e 6 (Area Le Case Nord) previsioni ricadono nell'area classificata "Bacini di esondazione"

	rete ecologica". In nessun caso si potrà prevedere il tombamento dei fossi esistenti appartenenti al reticolo idraulico.
Regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.	▲ La variante ha analizzato la sussistenza dei sistemi di smaltimento per ciascuna area, impartendo specifiche prescrizioni per la fase attuativa.

INVARIANTE I

I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

La previsione 3 (Area Molin Nuovo) ricade nell'area classificata "Fondovalle"

indicazioni per le azioni riportate per tale area evidenziate nel parere	Coerenza	Obiettivi e azioni della Variante
Limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.	▲	<p>Per ogni azione sono state effettuate verifiche idrauliche di fattibilità in considerazione della magnitudo di rischio.</p> <p>Nella modellazione idraulica è stata data specifica attenzione al reticolo idrografico come individuato dalla Regione Toscana in base agli aggiornamenti della L.R. n. 79/2012 e poi della DCRT n. 101/2016,</p> <p>Specifiche prescrizioni in ambito normativo riguardano la limitazione nella realizzazione di superfici permeabili per le superfici a parcheggio.</p> <p>La verifica di assoggettabilità a VAS ha effettuato una valutazione di massima della richiesta idrica di ogni azione.</p>

INVARIANTE II

I caratteri ecosistemici del paesaggio

Le previsioni 2 (Area di Via Piovola) interessa un'area caratterizzate dalla presenza di "Matrice agrosistemica di pianura"

indicazioni per le azioni riportate per tale area evidenziate nel parere	Coerenza	Obiettivi e azioni della Variante
Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo.	©	A seguito della Conferenza di copianificazione è stato ridotto l'utilizzo di aree agricole ed introdotto un'ulteriore dotazione di superficie permeabile a verde di mitigazione a bordo del comparto.

INVARIANTE II

I caratteri ecosistemici del paesaggio

Le previsioni 2 (Area di Via Piovola) interessa un'area caratterizzate dalla presenza di "Matrice agrosistemica di pianura"

		<p>Al fine di compattare ulteriormente l'edificato, una parte di superficie fondiaria è stata recuperata dalla parte centrale del comparto.</p> <p>Sull'area di ampliamento complessiva il 30% sarà destinato a verde pubblico, verde di mitigazione e di salvaguardia ecologica.</p> <p>L'azione di variante prevede l'utilizzo della viabilità esistente in fregio al comparto e limitando fortemente quella interna.</p> <p>La Scheda norma prescrive l'utilizzo di tipi edilizi coerenti per materiali, colori ed altezze.</p>
Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.	<p>▶</p> <p>▶</p>	Non pertinente alle azioni previste
Mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).	<p>▶</p> <p>▶</p>	Non pertinente alle azioni previste
Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali. Mantenimento delle relittuali zone umide e boschive planiziali interne alla matrice agricola e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.	<p>▶</p> <p>▶</p>	<p>Non pertinente alle azioni previste</p> <p>L'azione prevista dalla variante prevede specificatamente il mantenimento della rete idraulica minore</p>
Forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle aree agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare.	<p>▶</p> <p>▶</p>	Non pertinente alle azioni previste

INVARIANTE II

I caratteri ecosistemici del paesaggio

Le previsioni 2 (Area di Via Piovola) interessa un'area caratterizzate dalla presenza di "Matrice agrosistemica di pianura"

In particolare la previsione n.2 (Area di Via Piovola) ricade in un'area "critica per la funzionalità della rete ecologica"; tra le

Indicazioni per le azioni, si evidenzia:

indicazioni per le azioni riportate per tale area evidenziate nel parere	Coerenza	Obiettivi e azioni della Variante
"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"	©	La formulazione di questa indicazione, contenuta nella Scheda d'ambito 05, discende dal parziale accoglimento di un'osservazione posta dal Comune di Empoli al PIT adottato (Osservazione prot. 26247 del 01/10/2014 – scheda n. 408). Si rilevava che tra le invariante veniva rappresentata come ulteriore elemento della rete ecologica un'area agricola tra le loc.

INVARIANTE II

I caratteri ecosistemici del paesaggio

Le previsioni 2 (Area di Via Piovola) interessa un'area caratterizzate dalla presenza di "Matrice agrosistemica di pianura"

In particolare la previsione n.2 (Area di Via Piovola) ricade in un'area "critica per la funzionalità della rete ecologica"; tra le

Indicazioni per le azioni, si evidenzia:

	<p>di Pozzale, Villanova e Sammontana, in cui è presente un insediamento produttivo quasi totalmente edificato (zona destinata a parco tecnologico). Si chiedeva di valutare l'opportunità di inserire indirizzi per le politiche specifici per quest'area.</p> <p>L'osservazione risultava parzialmente accoglibile con le specifiche modifiche della parte testuale delle Schede d'ambito e della relativa disciplina.</p> <p>Nella proposta contenuta nella Variante, preso atto della esistenza di un complesso industriale-direzionale esistente, si è posta particolare attenzione alla ricostruzione e salvaguardi degli elementi ecologicamente significativi come la trama dei fossi esistenti, l'orditura della trama agraria e delle fasce arboree dense.</p> <p>La Scheda norma elaborata nell'ambito della Variante, ed in particolare i suoi elementi prescrittivi di attuazione, si prefigge l'obiettivo generale di una ristrutturazione complessiva dell'area (compreso l'impianto esistente) e con l'obiettivo specifico di deframmentazione e di mitigazione delle barriere ecologiche.</p> <p>Sull'area di ampliamento complessiva il 30% sarà destinato a verde pubblico, verde di mitigazione e di salvaguardia ecologica.</p>
--	--

INVARIANTE II

I caratteri ecosistemici del paesaggio

Le previsioni 3 (Area Molin Nuovo) e 4 (Area del Castelluccio) interessano aree caratterizzate dalla presenza di "Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata"

indicazioni per le azioni riportate per tale area evidenziate nel parere	Coerenza	Obiettivi e azioni della Variante
<p>Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, e delle infrastrutture lineari (strade, autostrade, ferrovie, elettrodotti, ecc.), evitando la saldature delle aree urbanizzate, conservando i varchi ineditati, e mantenendo la superficie delle aree agricole e la loro continuità</p>	©	<p>A seguito della Conferenza di copianificazione è stato ridotto l'utilizzo di aree agricole ed introdotto un'ulteriore dotazione di superficie permeabile a verde di mitigazione a bordo del comparto.</p> <p>Al fine di compattare ulteriormente l'edificato,</p>

INVARIANTE II

I caratteri ecosistemici del paesaggio

Le previsioni 3 (Area Molin Nuovo) e 4 (Area del Castelluccio) interessano aree caratterizzate dalla presenza di "Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata"

		<p>una parte di superficie fondiaria è stata recuperata dalla parte centrale del comparto.</p> <p>Sull'area di ampliamento complessiva il 30% sarà destinato a verde pubblico, verde di mitigazione e di salvaguardia ecologica.</p> <p>L'azione di variante prevede l'utilizzo della viabilità esistente in fregio al comparto e limitando fortemente quella interna.</p> <p>La Schdeda norma prescrive l'utilizzo di tipi edilizi coerenti per materiali, colori ed altezze.</p>
<p>Mantenimento e recupero delle tradizionali attività agricole e di pascolo anche attraverso la sperimentazione di pratiche innovative che coniughino vitalità economica con ambiente e paesaggio.</p>	<p>◀ ▶</p>	<p>Non pertinente alle azioni previste</p>
<p>Mantenimento delle attività agricole e pascolive relittuali, favorendo lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.</p>	<p>◀ ▶</p>	<p>Non pertinente alle azioni previste</p>
<p>Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti alberi camporili), la creazione di fasce tampone lungi gli impluvi e il mantenimento dei residuali elementi naturali (ad. es. boschetti planiziali) e seminaturali.</p>	<p>▲</p>	<p>L'azione prevista dalla variante prevede specificatamente il mantenimento della rete idraulica minore attraverso la salvaguardia della valenza di connettività ecologica</p>

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

Le previsioni 2 (Area di Via Piovola) e 3 (Area Molin Nuovo) potrebbero presentare profili di criticità in relazione alla necessità di limitare il consumo di suolo, preservare gli spazi agricoli residui e mantenere la permeabilità dei suoli: in particolare la consistenza della previsione 2 sembra configurarsi come una superficie "fuori scala" rispetto al sistema insediativo esistente, tenendo conto delle criticità evidenziate dall'analisi condotta per la II invariante strutturale "I caratteri ecosistemici del paesaggio".

Nello specifico si richiama anche quanto contenuto nel Verbale della Conferenza di Copianificazione

Rilevato che l'intervento in ampliamento del complesso produttivo esistente del Polo tecnologico di Via Piovola interessa un'area sostanzialmente pianeggiante di valore paesaggistico complessivamente limitato, vista anche la presenza delle contermini attività produttive esistenti, si ritiene comunque opportuno, in considerazione del dimensionamento previsto e delle finalità di potenziamento dell'area, effettuare approfondimenti delle valutazioni in relazione al rispetto delle seguenti direttive di cui all'Obiettivo 1 della disciplina d'uso del PIT scheda d'Ambito 5 — Val di Nievole e Val d'Arno:

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 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

Rilevato altresì che, al fine di limitare l'impatto delle nuove previsioni, la scheda norma prevede interventi compensativi, consistenti in fasce verdi di mitigazione paesaggistica e di tutela del corridoio ecologico, si ritiene comunque opportuno verificare il rispetto della direttiva 1.6, che prevede "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"

Per quanto riguarda l'intervento di ampliamento dell'attuale attività industriale dell'Area di Molin Nuovo per il recupero di rifiuti solidi non pericolosi (carta da macero), per la quale il Comune prevede di variare il perimetro delle aree agricole del P.S. per includerla nel Territorio urbanizzato, si ritiene opportuno valutare l'ipotesi che tale intervento possa rientrare nelle fattispecie di cui all'art. 64 co. 1 lett. d) della L.R. 65/2014, prevedendo inoltre misure di mitigazione e di tutela delle zone agricole contermini

Infine, in relazione alla previsione n.9 Pianezzoli, non oggetto della richiesta ma inclusa nella variante, per la quale il Comune prevede di modificare il perimetro delle aree agricole del P.S. al fine di includerla nel Territorio urbanizzato, si ritiene, anche al fine di conseguire l'obiettivo 1 e le correlate direttive 1.4 e 1.5 della disciplina d'uso della scheda d'Ambito del PIT n.5 che tale insediamento possa anch'esso rientrare nelle fattispecie di cui all'art. 64 co. 1 lett. d) della L.R. 65/2014.

Preso atto che La Conferenza ritiene che le previsioni siano conformi a quanto previsto dagli artt. 25 comma 5 e 27 della L.R. 65/2014 con le seguenti raccomandazioni:

Con riferimento al Polo Tecnologico di Via Piovola si ritiene opportune, anche con riferimento alla direttive 1.5 e 1.6 di cui all'Obiettivo 1 della disciplina d'uso del PIT scheda d'Ambito 5- Val di Nievole e Val d'Arno, regolarizzare i margini dell'area di espansione anche al fine di evitare lo sfrangiamento sul lato est del perimetro dell'ambito destinato alla nuova edificazione.

Per quanto attiene all'area di **Via Piovola** si è proceduto alla rivalutazione della destinazione dei terreni a confine Sud del comparto.

Pur mantenendo inalterato il perimetro del piano attuativo viene ridotta, al margine Sud-Est del comparto, l'originaria area edificabile D6 per introdurre una fascia destinata a verde privato di mitigazione.

Al fine di compattare ulteriormente l'edificato, una parte di superficie fondiaria è stata recuperata dalla parte centrale del comparto che, in una prima fase era occupata da una modesta porzione di verde privato.

Il verde privato di natura conformativa, contribuisce a garantire una maggior e salvaguardia a margine dell'ambito da urbanizzare.

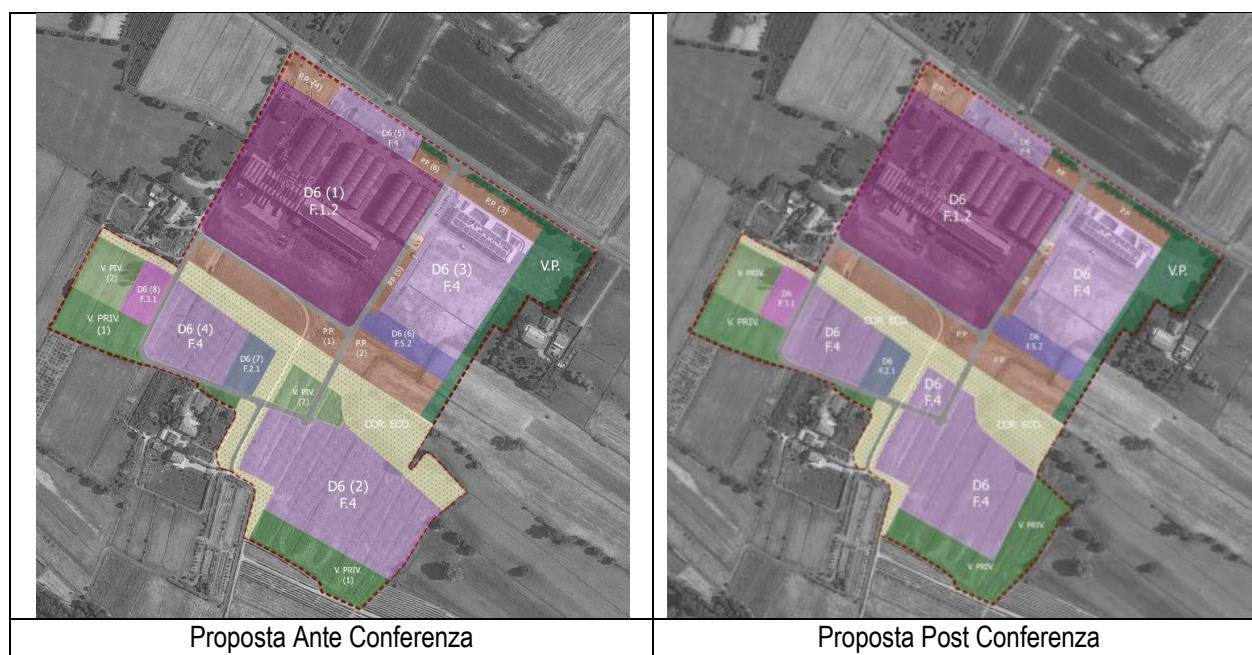
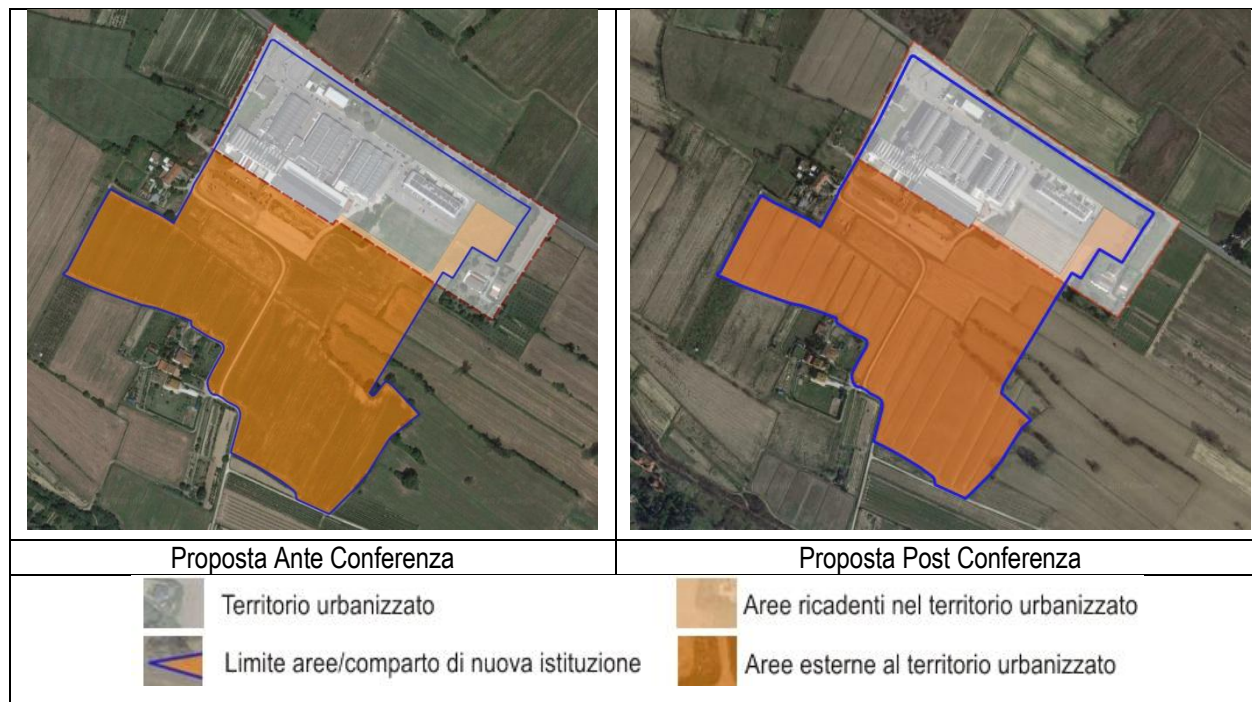
Con l'introduzione della modifica nessuna parte del comparto destinata all'edificazione si troverà direttamente a contatto con l'area agricola.

La ridestinazione di queste parte e la conseguente riduzione della superficie fondiaria, porta ad una diminuzione della potenzialità edificatoria per la funzione direzionale stimata in:

Superficie coperta	- 1404 mq
Superficie utile lorda	- 1404 mq

Di conseguenza diminuirà anche la superficie lorda di pavimento potenziale.

La variazione introdotta costituisce un indubbio miglioramento delle pressioni indotte, rispetto alla prima proposta. Pertanto non si ritiene che sia necessario introdurre variazioni all'interno del quadro valutativo ambientale già redatto



Per mitigare l'impatto visivo la progettazione del comparto edificatorio dovrà prevedere la realizzazione delle aree a verde integrate nel contesto e con le parti edificate, ed in particolare nelle zone di confine con l'area agricola.

La scheda Norma prevista per questa area, soggetta obbligatoriamente a Piano urbanistico attuativo, prevede specifiche prescrizioni in considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate.

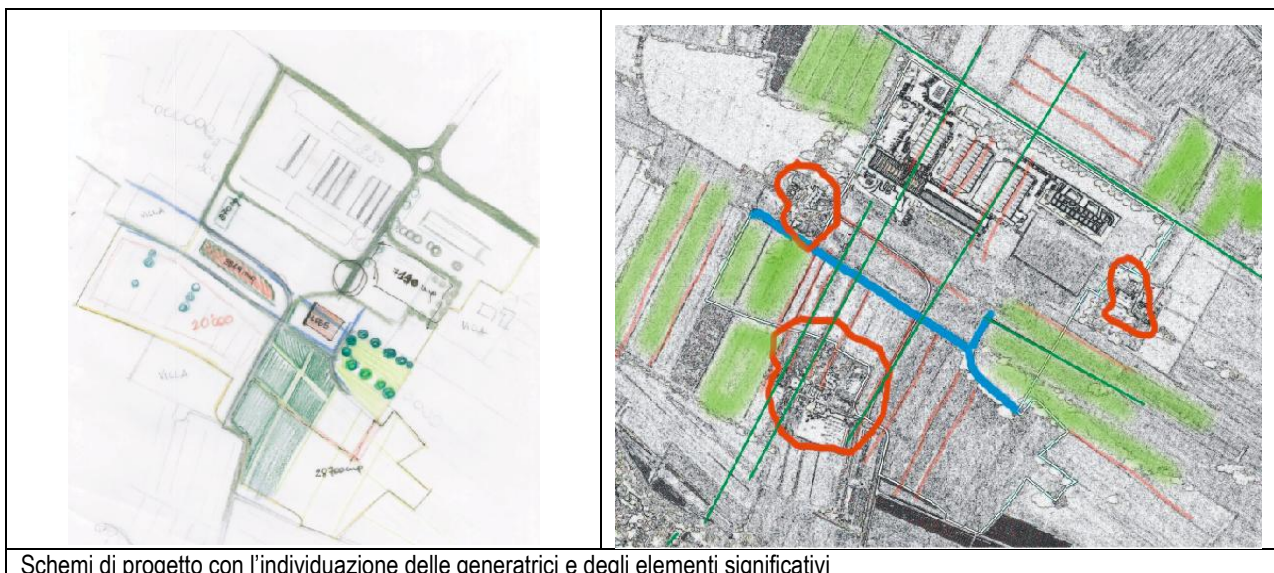
La progettazione del piano attuativo dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico ed agronomica, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto agricolo circostante; in particolare si dovrà, tra altro:

- mantenere la continuità idraulica del fosso esistente al fine di favorire la ricostruzione di ecosistemi naturali e seminaturali della rete ecologica mediante la realizzazione di una fascia di salvaguardia inedificabile della profondità minima di ml.10,00 su entrambi gli argini del fosso. Tale area avrà la destinazione di "Area a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi in frangia ai corsi d'acqua; sulla stessa sarà operante la salvaguardia di cui all'art. Art. 98 del vigente RUC "Aree ad elevato valore naturalistico e rete ecologica". In nessun caso si potrà prevedere il tombamento del fosso;
- realizzare le "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine, come localizzate dalle presente Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- realizzare le "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi pertinenziali ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati, come localizzate dalle presente Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi inedificati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per la raccolta delle acque reflue e delle acque di origine meteorica, previo eventuale trattamento di prima pioggia. Tale trattamento deve essere sempre previsto nel caso di superfici suscettibili di contaminare le acque;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

Si ricorda infine che trattandosi di un'area significativamente estesa, sono state compiute valutazioni su diversi scenari pianificatori, partendo sempre dall'analisi del contesto territoriale esistente.



Schemi di progetto con l'individuazione delle generatrici e degli elementi significativi

L'organizzazione e la morfologia del comparto rispecchia la trama del tessuto agrario esistente.

Per quanto riguarda l'area di **Molin Nuovo** e, preso atto del parere Settore Autorità di gestione FEASR recepito in sede di Conferenza di copianificazione, la Scheda norma del comparto PUC 13.1 è stata modificata prevedendo una specifica prescrizione rispetto alle verifiche di mitigazione e tutela delle aree coltivate contermini, fermo restando che l'attività insediata e ampliabile è soggetta alle procedure di autorizzazione unica.

Considerato che il progetto unitario non presenta caratteri di complessità e rilevanza e si inserisce un aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, risulta comunque necessario un adeguato coordinamento della progettazione che dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico ed agronomica, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto agricolo circostante; in particolare si dovrà:

- *prevedere la tutela delle aree agricole destinate alla coltivazione contermini a quelle produttive, mediante l'adozione di presidi con funzioni di mitigazione visiva, di isolamento, di filtro e per la riduzione dell'inquinamento da polveri e acustico e di barriera ad eventuali immissioni moleste;*
- *realizzare le "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine, come localizzate dalle presente Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal PUC;*

La Conferenza di copianificazione ha inoltre indicato che:

In relazione all'Area di Molin Nuovo si ritiene che il Comune possa valutare la possibilità di non includere il complesso nel territorio urbanizzato ma di inquadrarlo nelle fattispecie di cui all'art. 64 co. 1 lett. d) della L.R. 65/2014, con riferimento alle ulteriori funzioni non agricole presenti in territorio rurale che non costituiscono territorio urbanizzato. In relazione all'area si richiama comunque il rispetto di quanto evidenziato nel parere del Settore Autorità di gestione FEASR, sostegno allo sviluppo delle attività agricole.

L'ufficio ha provveduto ad effettuare le dovute verifiche considerando che:

- a) l'area di trasformazione, di forma irregolare, è localizzata in località Molin Nuovo, ad Ovest della linea ferroviaria Empoli-Siena e in fregio alla S.R. Nuova n. 429;
- b) l'attuale assetto urbanistico, eredità degli insediamenti industriali dispersi nel territorio, è stato delineato dal Regolamento urbanistico;
- c) l'ambito attuale comprende al suo interno anche un'area destinata a parcheggio pubblico e altre aree residuali destinate a verde pubblico attualmente non ancora completati;
- d) I complessi edilizi esistenti e le relative aree di pertinenza, legittimamente realizzate, hanno ormai assunto un carattere produttivo consolidato;
- e) l'area in ampliamento si colloca nella parte residuale tra l'attuale area industriale e la Nuova S.R. n. 429
- f) contestualmente alla realizzazione della Nuova 429 verrà realizzato un nuovo innesto (in entrata ed uscita) alla nuova viabilità e un sottopasso ferroviario sulla linea Empoli Siena con l'eliminazione del passaggio a livello esistente;
- g) l'area di ampliamento proposta non presenta, per caratteristiche ambientali e naturali, geologiche, florifaunistiche, ecologiche, morfologiche, paesaggistiche, di coltura agraria ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale e per i loro valori di civiltà;
- h) la dimensione finale assume caratteristiche tali per farla assimilare ad altre aree, che se pur disperse nel territorio, presentano la necessità di una propria configurazione di riassetto e riqualificazione e di opere di urbanizzazioni funzionali al comparto.

Per queste motivazioni si ritiene di confermare la scelta di includerla nel territorio urbanizzato.

Per quanto attiene all'area di **Pianezzoli** la Conferenza di copianificazione ha indicato che:

in relazione alla previsione n.9 Pianezzoli, non oggetto della richiesta ma inclusa nella variante, per la quale il Comune prevede di modificare il perimetro delle aree agricole del P.S. al fine di includerla nel Territorio urbanizzato, si ritiene, anche al fine di conseguire l'obiettivo 1 e le correlate direttive 1.4 e 1.5 della disciplina d'uso

della scheda d'Ambito del PIT n.5 che tale insediamento possa anch'esso rientrare nelle fattispecie di cui all'art. 64 co. 1 lett. d) della L.R. 65/2014.

L'ufficio ha provveduto ad effettuare le dovute verifiche considerando che:

- a) si tratta di un'area di piccola estensione già edificata da una attività artigianale;
- b) l'ambito non presenta caratteri di complessità e rilevanza senza la necessità di opere di urbanizzazione.
- c) le finalità della pianificazione per questo ambito sono volte a predisporre le condizioni urbanistiche per consentire un modesto ampliamento degli edifici ricadenti nell'area e una generale riqualificazione senza necessità di nuovo impegno di suolo;
- d) l'ambito ha una dimensione di circa 5.600 mq e, considerata la sua modesta dimensione e la totalità di un contesto già edificato, gli interventi edilizi saranno attuabili mediante intervento edilizio diretto.
- e) La variante prevede la possibilità di confermare l'insediamento di attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti.
- f) Il comparto risulta già antropizzato e che non è previsto alcun ampliamento del perimetro dell'area artigianale e l'esercizio delle funzioni ammesse non crea significativi nuovi effetti diretti ed indiretti sull'ambiente.

Per queste motivazioni si ritiene di fare propria l'indicazione fornita dalla Conferenza di configurando la fattispecie di cui all'art. 64 co. 1 lett. d) della L.R. 65/2014.

L'ufficio ha pertanto introdotto un nuovo riferimento nell'apparato normativo del vigente Regolamento urbanistico per aree di questo tipo:

Zone per impianti produttivi singoli in territorio agricolo (D1/SR)

Sono aree di piccole dimensioni occupate da un complesso produttivo singolo, totalmente o parzialmente edificate ricadenti nel territorio rurale che, pur ospitando funzioni o attività produttive non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 64 comma 6 della L.R.T. n. 65/2014.

L'istituzione di tali aree discende esclusivamente dall'esito favorevole della procedura di cui all'articolo 25 della L.R.T. n. 65/2014.

In queste zone, individuate nelle Tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" allegate al Regolamento urbanistico con specifico perimetro e ed etichetta D1/SR, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché:

- l'addizione volumetrica (A);
- la sostituzione edilizia.

Al fine di garantire la compatibilità degli interventi con i valori ambientali e paesaggistici del contesto rurale di riferimento, si dovrà garantire:

- a) *modifiche alla morfologia del terreno limitate solo sistemazione planimetrica degli edifici senza sensibili alterazione delle quote esistenti;*
- b) *adeguati criteri di progettazione e conseguenti misure di mitigazione e/o compensazione;*
- c) *l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.*
- d) *la sistemazione con piantumazioni nelle zone di confine del lotto contermini con l'area agricola*

... (Omissis funzioni insediabili e parametri edilizi)

In questi ambiti saranno insediabili esclusivamente funzioni artigianali non insalubri con emissioni trascurabili o limitate.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i 9,00 ml.

14.7. Verifica di coerenza con il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) del Bacino dell'Arno

Gli obiettivi del PAI riguardano principalmente la messa in sicurezza del territorio rispetto ai fenomeni di dissesto e per raggiungerli il piano stesso individua gli opportuni interventi. Inoltre detta indirizzi alla pianificazione urbanistica indicando, fra l'altro, che in sede di formazione degli strumenti urbanistici, le amministrazioni competenti dovranno:

- svolgere analisi conoscitive con diversi livelli di approfondimento sulle materie geologico tecniche legandole in particolare alla tutela dei centri abitati;
- favorire la delocalizzazione degli insediamenti esistenti su aree poco stabili.

Il Regolamento urbanistico del Comune di Empoli è stato definitivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013 e contiene le indagini di carattere idraulico, geologico e sismico conformi alle prescrizioni del PAI e le relative condizioni di fattibilità degli interventi.

Si ritiene che, fatte salve le verifiche di dettaglio e la fattibilità dei singoli interventi attuabili con la variante, che gli obiettivi della variante siano coerenti con il PAI.

14.8. Verifica di coerenza con il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGR) dell'Autorità di bacino del fiume Arno - distretto dell'Appennino settentrionale

Il PGR delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate, tenendo conto delle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio interessato e sulla base delle mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni di cui all'art. 6, le misure di prevenzione, di protezione, di preparazione e di risposta e ripristino finalizzate alla gestione del rischio di alluvioni nel territorio delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone.

Rispetto agli obiettivi ed azioni della variante risultano inerenti ed applicabili i seguenti principali obiettivi del PGR alla variante:

1. Obiettivi per la salute umana
 - a) riduzione del rischio per la vita delle persone e la salute umana;
 - b) mitigazione dei danni ai sistemi che assicurano la sussistenza e l'operatività delle strutture strategiche.
2. Obiettivi per l'ambiente
 - a) riduzione del rischio per le aree protette derivante dagli effetti negativi dovuti a possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali;
 - b) mitigazione degli effetti negativi per lo stato ambientale dei corpi idrici dovuti a possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali, con riguardo al raggiungimento degli obiettivi ambientali di cui alla direttiva 2000/60/CE.
3. Obiettivi per le attività economiche
 - a) mitigazione dei danni alla rete infrastrutturale primaria;
 - b) mitigazione dei danni al sistema economico e produttivo pubblico e privato;
 - c) mitigazione dei danni alle proprietà immobiliari;
 - d) mitigazione dei danni ai sistemi che consentono il mantenimento delle attività economiche.

Il PGR detta indirizzi alla pianificazione urbanistica indicando, fra l'altro, che in sede di formazione degli strumenti urbanistici, PGR le amministrazioni competenti dovranno svolgere analisi conoscitive con diversi livelli di approfondimento.

In questo senso la coerenza degli obiettivi della variante è condizionata dal rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute nel PGR per ogni singola previsione locale, nonché a quelle dirette dell'Autorità di bacino su ogni singolo intervento, se dovute.

Nelle aree P3 i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

- a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;

- b) sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.
- c) le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

Nelle aree P2 i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:

- a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;
- b) le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;
- c) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;
- d) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.

La Regione disciplina le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P.1

La variante prevede nuovi impegni di suolo inedificati che non interesseranno aree a pericolosità da alluvione elevata, l'unico obiettivo di variante da considerarsi è il n. 3.

Si ritiene che, fatte salve le verifiche di dettaglio e la fattibilità idraulica dei singoli interventi attuabili con la variante, che gli obiettivi della variante siano coerenti con il PGRA

L'elaborazione delle verifiche idrauliche per ogni ambito di studio partirà dagli studi idraulici redatti a supporto del Piano strutturale e del Secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli (2012-2013); è comunque necessario osservare che:

- tali studi sono stati redatti assumendo le curve di possibilità pluviometrica aggiornate al 2002 e successivamente a tale data (2014) la Regione Toscana ha provveduto ad aggiornare le linee segnalatrici di possibilità pluviometrica;
- dalla approvazione di tali studi la Regione Toscana ha aggiornato, prima con L.R. n. 79/2012 e poi con DCRT n. 101/2016, l'individuazione del reticolo idrografico
- dalla approvazione di tali studi sono stati definitivamente approvati, con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 3 marzo 2016, i Piani di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del fiume Arno;
- sono in fase di valutazione le nuove disposizioni in materia di gestione del rischio di alluvioni e potenziamento della tutela dei corsi d'acqua. (Abrogazione alla legge regionale 21 maggio 2012, n. 21 e modifica alla legge regionale 28 dicembre 2015, n.80).

Pertanto l'amministrazione comunale ha inteso effettuare un'analisi idraulica ed un aggiornamento della modellazione idraulica a scala comunale dello stato attuale con modelli idraulici in moto vario mono/bidimensionale che tenga conto di tutti gli elementi sopra evidenziati.

La fattibilità di ogni intervento previsto dalla Variante, sarà oggetto di specifico approfondimento.

14.9. Verifica di coerenza con il Piano d'ambito dell'Autorità idrica della Toscana

Obiettivi della variante	Coerenza	Obiettivi del Piano d'ambito
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	▶▶	
Riorganizzazione delle aree produttive attraverso l'incremento qualitativo della dotazione di servizi	▶▶	
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	▶▶	
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.	▶▶	
Rimodulazione dell'efficienza degli spazi pubblici e riqualificazione della viabilità nelle aree produttive	▶▶	
Contenimento delle risorse idriche ed energetiche e incentivazione al ricorso a fonti rinnovabili	▶	<p>Il Piano prevede il raggiungimento dei seguenti obiettivi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Salvaguardia delle risorse idriche ed utilizzo delle stesse secondo criteri di solidarietà 2. Uso dell'acqua indirizzato al risparmio e al rinnovo delle risorse 3. Consumo umano dell'acqua prioritario sugli altri usi 4. Equilibrio del bilancio idrico fra la disponibilità delle risorse e i fabbisogni attuali e futuri 5. Utilizzo della risorsa idrica regolata al fine di garantire il livello di deflusso minimo vitale nei corsi d'acqua per non danneggiare gli ecosistemi locali 6. Risparmio energetico 7. Riutilizzo delle acque reflue depurate, da attuare mediante la realizzazione di reti duali e specifici trattamenti per i diversi usi 8. Raggiungimento degli standard di copertura ed estensione previsti dalla normativa vigente 9. Raggiungimento degli standard qualitativi previsti dalla normativa vigente

Verifica di coerenza con il Piano stralcio "Qualità delle acque" del bacino dell'Arno

Obiettivi della variante	Coerenza	Obiettivi del piano stralcio
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	▶▶	
Riorganizzazione delle aree produttive attraverso l'incremento qualitativo della dotazione di servizi	©	<p>Direttiva n. 2 - Ottimizzazione del funzionamento degli impianti fognari e di depurazione esistenti (allacciamenti e controlli di efficienza).</p> <p>Evitare fenomeni di allagamento e problemi di natura igienica connessi al carico inquinante trasportato dalle acque stesse.</p> <p>Regolazione dei deflussi e degli sversamenti</p> <p>Protezione della qualità dei corpi idrici recettori.</p>
Consentire lo sviluppo e l'espansione delle attività presenti sul territorio empolesse che forniscono buoni livelli di occupazione e	©	<p>Direttiva n. 2 - Ottimizzazione del funzionamento degli impianti fognari e di depurazione esistenti (allacciamenti e controlli di</p>

Obiettivi della variante	Coerenza	Obiettivi del piano stralcio
qualità nei servizi e innovazione tecnologica	▲	efficienza). Evitare fenomeni di allagamento e problemi di natura igienica connessi al carico inquinante trasportato dalle acque stesse. Regolazione dei deflussi e degli sversamenti Protezione della qualità dei corpi idrici recettori.
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.	▶ ▲	
Rimodulazione dell'efficienza degli spazi pubblici e riqualificazione della viabilità nelle aree produttive	▲	Direttiva n. 3 - Realizzazione di risparmi idrici
Contenimento delle risorse idriche ed energetiche e incentivazione al ricorso a fonti rinnovabili	▲	Il Piano prevede l'adeguamento da parte dei Comuni del bacino delle norme tecniche attuative degli Strumenti urbanistici generali vigenti e dei regolamenti edilizi, prevedendo per la progettazione e la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie e degli edifici, sia pubblici che privati, l'applicazione delle misure di risparmio idrico

Verifica di coerenza con il Piano di tutela delle acque del bacino dell'Arno/Piano di Gestione del distretto dell'Appennino settentrionale

Per quanto riguarda gli obiettivi e misure prevista dalla variante, si riportano nella quelle più direttamente correlate alla pianificazione di Ambito.

- Tutela e protezione dall'inquinamento delle acque superficiali
- Tutela e protezione dall'inquinamento delle acque sotterranee
- Equilibrio del bilancio idrogeologico
- Regolamentazione degli utilizzi

Obiettivi della variante	Coerenza	Obiettivi del Piano di tutela e del Piano di Gestione
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	▶ ▲	
Riorganizzazione delle aree produttive attraverso l'incremento qualitativo della dotazione di servizi	▶ ▲	
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	▶ ▲	
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.	▶ ▲	
Rimodulazione dell'efficienza degli spazi pubblici e riqualificazione della viabilità nelle aree produttive	▶ ▲	
Contenimento delle risorse idriche ed energetiche e incentivazione al ricorso a fonti rinnovabili	▲	Il disciplinare del piano di tutela prevede le seguenti prescrizioni a) richiedere, in fase di adozione del Piano Strutturale, il parere alle Autorità di Ambito territoriale ottimale, di cui alla legge regionale 21 luglio 1995 n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idropotabile; b) individuare le zone di accertata sofferenza idrica ove non possono essere previsti incrementi di volumetrie trasformazioni d'uso salvo che tali interventi non

Obiettivi della variante	Coerenza	Obiettivi del Piano di tutela e del Piano di Gestione
		<p>comportino ulteriore aggravio di approvvigionamento idrico;</p> <p>c) prevedere nuovi incrementi edificatori solo laddove nella zona sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione ovvero sia prevista la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione;</p> <p>d) prevedere, nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idroesigenti, la realizzazione di reti duali;</p> <p>e) imporre nelle nuove costruzioni gli scarichi di water a doppia pulsantiera;</p> <p>f) prevedere che la rete antincendio e quella di innaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idropotabile</p> <p>Il piano di Gestione indica gli obiettivi di qualità delle acque superficiali e sotterranee e la data entro cui raggiungerli. Inoltre indica una serie di misure la cui adozione, benché di competenza per lo più di soggetti diversi dalle amministrazioni comunali, potrebbe, almeno in parte, essere comunque prevista negli strumenti urbanistici comunali:</p> <p>a) differenziazione delle fonti di approvvigionamento idrico, prevedendo, ove sostenibile, l'adduzione e l'utilizzo di acque di minore qualità per gli usi che non richiedono risorse pregiate;</p> <p>b) interventi per la riduzione delle perdite e per la manutenzione nelle reti acquedottistiche;</p> <p>c) completamento e manutenzione delle reti fognarie;</p> <p>d) miglioramento delle caratteristiche tecniche del sistema di depurazione degli impianti a servizio dei centri urbani;</p> <p>e) riutilizzo in agricoltura e nei sistemi industriali delle acque reflue dei depuratori urbani;</p> <p>f) predisposizione dei progetti di gestione degli invasi artificiali;</p> <p>g) attuazione dei piani di conservazione regionali;</p> <p>h) attuazione dell'art. 115 del D.lgs. 152/2006, riguardante la tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici superficiali, con mantenimento e ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente dei corsi d'acqua, con funzione di filtro dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa e per il mantenimento della biodiversità;</p> <p>i) applicazione delle norme di attuazione e misure di salvaguardia contenute nei piani di bilancio idrico;</p> <p>j) realizzazione di protocolli di intesa, tra i soggetti direttamente interessati (AATO, ARPA, Regioni, ASL, ecc), per assicurare un maggiore coordinamento ed una migliore efficacia dei monitoraggi e dei controlli, oltre che una semplificazione delle procedure.</p>

14.10. Verifica di coerenza con il Piano Ambientale ed Energetico Regionale

Il PAER 2015 (Piano Ambientale ed Energetico Regionale) è lo strumento per la programmazione ambientale ed energetica regionale che assorbe i contenuti del vecchio PIER (Piano Indirizzo Energetico Regionale), del PRAA (Piano Regionale di Azione Ambientale) e del Programma regionale per le Aree Protette. Sono esclusi dal PAER i temi legati alla qualità dell'aria e ai rifiuti.

Il PAER si struttura in 4 Obiettivi Generali, che richiamano le quattro Aree di Azione Prioritaria del VI Programma di Azione dell'Unione Europea. L'obiettivo generale costituisce la cornice entro cui sono inseriti gli obiettivi specifici; accanto ai quali si inseriscono le azioni di sviluppo trasversale che, per loro natura, pongono l'accento sul valore aggiunto dell'integrazione e che quindi non sono inseriti all'interno di una unica matrice ambientale. Per ciascuno obiettivo è prevista una Scheda sintetica.

Rispetto agli obiettivi ed azioni della variante risultano inerenti ed applicabili i seguenti principali obiettivi del PAER alla variante:

- a) Contrastare i cambiamenti climatici e promuovere l'efficienza energetica e le energie rinnovabili

Nello specifico favorire l'azione sinergica tra soggetti pubblici e investitori privati per lo sviluppo:

1. della produzione e utilizzo di energia rinnovabile;
2. razionalizzazione riduzione dei consumi energetici;
3. riduzione delle emissioni di gas serra;
4. consumi energeticamente sostenibili;
5. efficienza energetica in edilizia.

- b) Promuovere l'integrazione tra ambiente, salute e qualità della vita

Nello specifico:

1. ridurre la percentuale di popolazione esposta all'inquinamento acustico, all'inquinamento elettromagnetico e alle radiazioni ionizzanti e all'inquinamento luminoso.
2. prevenire e ridurre il grado di accadimento di incidente rilevante.

- c) Promuovere un uso sostenibile delle risorse naturali

Nello specifico:

1. ridurre la produzione totale di rifiuti, migliorare il sistema di raccolta differenziata aumentando il recupero e il riciclo; diminuire la percentuale conferita in discarica.
2. bonificare i siti inquinati

Il PAER prevede inoltre lo sviluppo di azioni trasversali tese, tra le altre, ad incentivare la ricerca e l'innovazione nonché alla promozione di produzione e consumo sostenibile.

Nel settore delle imprese le principali azioni del PAER consistono in:

- Incentivare l'efficienza energetica nei cicli produttivi anche attraverso l'introduzione di innovazioni di processo e di prodotto
- Incentivare l'efficienza energetica nelle strutture sedi di impresa siano esse imprese produttive od imprese del commercio e del turismo
- Agevolare, in collaborazione con lo sviluppo economico, lo sviluppo sperimentale e l'innovazione tecnologica per favorire la creazione di filiere produttive green nei settori dell'efficienza energetica e del riciclo della materia

L'efficienza energetica nei processi produttivi (*Smart manufacturing*) permette di raggiungere standard più alti di efficienza energetica e dell'altra creare una filiera legata alle nuove imprese e alla ricerca.

La L.R. 39/2005 chiede ai Comuni di svolgere precise attività di programmazione e controllo sugli impianti di illuminazione pubblica e privata per assicurarne la compatibilità con le finalità suddette: in tale attività i Comuni si conformano ai criteri tecnici indicati dal Piano regionale.

Si ricorda infine che il comune di Empoli sta elaborando il Piano di Azione Comunale (PAC)

Obiettivi della variante	Coerenza	Obiettivi del Paer
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	▶ ◀	
Riorganizzazione delle aree produttive attraverso l'incremento qualitativo della dotazione di servizi	▶ ◀	

Obiettivi della variante	Coerenza	Obiettivi del Paer
Consentire lo sviluppo e l'espansione delle attività presenti sul territorio empoiese che forniscono buoni livelli di occupazione e qualità nei servizi e innovazione tecnologica	▲	Contrastare i cambiamenti climatici e promuovere l'efficienza energetica e le energie rinnovabili
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.	▲	Promuovere l'integrazione tra ambiente, salute e qualità della vita
Rimodulazione dell'efficienza degli spazi pubblici e riqualificazione della viabilità nelle aree produttive	▲	Contrastare i cambiamenti climatici e promuovere l'efficienza energetica e le energie rinnovabili
Contenimento delle risorse idriche ed energetiche e incentivazione al ricorso a fonti rinnovabili	▲	Contrastare i cambiamenti climatici e promuovere l'efficienza energetica e le energie rinnovabili Promuovere un uso sostenibile delle risorse naturali

14.11. Verifica di coerenza con il Piano ATO TOSCANA CENTRO - Autorità per la gestione integrata dei rifiuti urbani e con il Piano provinciale per la gestione dei rifiuti urbani

Come riportato nella parte del quadro conoscitivo della presente valutazione nel comune di Empoli è attiva già da diversi anni il sistema di raccolta porta a porta integrale con tariffa puntuale.

Nel Piano d'ambito dell'ATO Toscana centro Empoli risulta tra le aree ad elevata urbanizzazione.

La previsione di incremento della produzione dei rifiuti per il 2018 conferma il trend in atto

Il "Piano Regionale di gestione dei rifiuti e e bonifica dei siti inquinati" (PRB), adottato il 19 dicembre 2013 dal Consiglio Regionale con propria deliberazione n. 106, pone come obiettivo il 70% di raccolta differenziata regionale al 2020.

Allo stato attuale, il Comune di Empoli ha superato questo obiettivo e gli apporti prevedibili e derivanti dalla variante non risultano rilevanti.

Le azioni previste dalla variante risultano pertanto coerenti con gli obiettivi del Piano.

14.12. Verifica di coerenza con il Piano territoriale di coordinamento provinciale

Dalla consultazione della documentazione del PTCP risultano evidenziabili i seguenti principali obiettivi del PTCP inerenti ed applicabili alla variante

1. Protezione idrogeologica;
2. Salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e paesistiche del territorio;
3. Salvaguardia del territorio aperto
4. Criteri per la pianificazione urbanistica comunale e territoriale con particolare riferimento agli Insediamenti produttivi
5. Tutela delle aree residue non urbanizzate e i confini fra città e territorio;
6. Riqualificazione delle situazioni di degradate e di "incongruenza" tipologica;
7. Contenimento della risorsa idrica e risparmio energetico e produzione da fonti rinnovabili.

Obiettivi della variante	Coerenza	Obiettivi del Ptcp
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 Empoiese Valdelsa	▲	Criteri per la pianificazione urbanistica comunale e territoriale con particolare riferimento agli Insediamenti produttivi Il PTCP, nello Statuto del Territorio al punto 3.4.1 - Aspetti e problemi degli attuali insediamenti produttivi: razionalizzazione e

Obiettivi della variante	Coerenza	Obiettivi del Ptcp
		riqualificazione, sottolinea che: <i>“Si è dell’opinione che, per l’immediato futuro, un impulso concreto e positivo verso processi contrari alla “de-industrializzazione” sia da individuarsi, soprattutto, in interventi di modernizzazione e di adeguamento tecnologico degli impianti e verso la fornitura di nuovi servizi alle imprese, che non verso un generico ampliamento delle aree industriali. Considerazione, quest’ultima, che indica la necessità prioritaria di quell’accentuato approfondimento degli attuali meccanismi di riconversione, di una attenta verifica degli standard (è il caso, in particolare, del passaggio dal “produttivo” al “produttivo-commerciale-direzionale”) e della necessità di istituire migliori rapporti col territorio circostante (centri abitati e infrastrutture). Sostituendo, in definitiva, ad un’ottica quantitativa e di consumo ulteriore di suolo, quella di una profonda riqualificazione dei plessi produttivi esistenti, per i quali l’eventuale aumento di superfici disponibili - ove veramente necessario - risulterà, comunque, più contenuto e commisurato a tali obiettivi di carattere economico o funzionale”</i>
Riorganizzazione delle aree produttive attraverso l’incremento qualitativo della dotazione di servizi	▲	Riqualificazione delle situazioni di degradate e di “incongruenza” tipologica
Consentire lo sviluppo e l’espansione delle attività presenti sul territorio empoese che forniscono buoni livelli di occupazione e qualità nei servizi e innovazione tecnologica	▲	<p>Criteria per la pianificazione urbanistica comunale e territoriale con particolare riferimento agli Insedimenti produttivi</p> <p>Il PTCP, nello Statuto del Territorio al punto 3.4.2 - Gli insediamenti nuovi: ipotesi e prospettive, sottolinea che: <i>“Se quello brevemente accennato è un giudizio ormai ampiamente confermato anche dall’osservazione della realtà, è tuttavia da sottolinearsi come una diversa domanda di requisiti per i nuovi insediamenti produttivi possa far emergere, oggi, alcune determinanti di carattere urbanistico, territoriale e ambientale, non di semplice supporto, ma tali da poter essere, a loro volta, agenti di sviluppo e di modernizzazione. Si vuole alludere, in particolare, a quelle possibili forme di insediamenti integrati nei quali determinate attività produttive ad alto contenuto tecnologico possano trovare le loro opportune forme di complementarità con funzioni terziarie (commerciali e di servizio) con attrezzature direzionali a vasto raggio d’azione e, non ultimi, con tipi di residenza sia stabile che fluttuante”.</i></p>
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.	▲	Tutela delle aree residue non urbanizzate e i confini fra città e territorio
Rimodulazione dell’efficienza degli spazi pubblici e riqualificazione della viabilità nelle aree produttive	▲	Riqualificazione delle situazioni di degradate e di “incongruenza” tipologica;
Contenimento delle risorse idriche ed energetiche e incentivazione al ricorso a fonti rinnovabili	▲	Contenimento della risorsa idrica e risparmio energetico e produzione da fonti rinnovabili
	©	Protezione idrogeologica
	©	Salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e paesistiche del territorio
	©	Salvaguardia del territorio aperto

14.13. Verifica di coerenza con il Piano energetico ambientale provinciale

Obiettivi della variante	Coerenza	Obiettivi del Peap
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	▲ ▼	
Riorganizzazione delle aree produttive attraverso l'incremento qualitativo della dotazione di servizi	▲ ▼	
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	▲ ▼	
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.	▲ ▼	
Rimodulazione dell'efficienza degli spazi pubblici e riqualificazione della viabilità nelle aree produttive	▲	Il Piano indica una serie di azioni da inserire nella normativa di attuazione degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali:
Contenimento delle risorse idriche ed energetiche e incentivazione al ricorso a fonti rinnovabili	▲	<ul style="list-style-type: none"> - definire prescrizioni o raccomandazioni sugli edifici che fissino criteri generali tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici idonei a facilitare e valorizzare il risparmio energetico e l'impiego di fonti rinnovabili per il riscaldamento, il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l'illuminazione e la dotazione di apparecchiature elettriche in relazione alla loro destinazione d'uso; - analizzare l'efficienza energetica degli edifici pubblici per arrivare alla definizione e alla realizzazione di piani di intervento finalizzati alla riduzione dei consumi negli edifici del patrimonio comunale; - censire i rubinetti dell'acqua calda negli edifici pubblici e sostituire quelli continui a maggior consumo con rubinetti a pulsante temporizzato; - favorire la produzione di energia elettrica mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici su edifici comunali; - favorire la partecipazione, attraverso azioni di azionariato diffuso, consorzi etc., all'installazione di un impianto fotovoltaico "condiviso"; - valutare la possibilità di inserire nel Rec l'obbligo di fornire alle postazioni degli delle lavastoviglie delle lavatrici, sia l'acqua fredda che calda con lo scopo di diminuire il consumo di energia elettrica; - prevedere il riscaldamento dell'acqua sanitaria in alcuni impianti sportivi e scuole attraverso l'installazione di pannelli solari; - prevedere la sostituzione delle lanterne ad incandescenza con lanterne a tipologia L.E.D sugli impianti semaforici; - prevedere la sostituzione delle lanterne ad incandescenza con lanterne a tipologia L.E.D sugli impianti di illuminazione delle tombe nei cimiteri;

15. Piano comunale di Classificazione acustica

Il Piano di classificazione acustica comunale (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, suddivide il territorio in diverse zone in relazione alla struttura e alle funzioni attualmente presenti.

Gli obiettivi che prevedono azioni sull'ambito delle funzioni insediabili e quello normativo risulteranno coerenti, fermo restando la valutazione di conformità per ciascun ambito di localizzazione.

Per le aree di nuova istituzione (ambito localizzativo della variante) sarà necessario la contestuale identificazione di nuove fasce di classificazione acustica.

Con la variante alle aree produttive si modificheranno pertanto alcuni ambiti urbanistici e le relative norme di attuazione che possono avere effetti sul vigente Piano di classificazione acustica.

La variante non contiene nuove previsioni di viabilità comunale.

In estrema sintesi le nuove previsioni di variante:

- a) ampliano alcune aree produttive esistenti la cui diretta conseguenza sul PCCA sarà l'estensione della classificazione già assegnata;
- b) ridestinano urbanisticamente e funzionalmente alcune aree esistenti la cui diretta conseguenza sul PCCA sarà una loro nuova classificazione acustica, effettuata in base ai criteri tecnici di legge ovvero il mantenimento, sulla base di campagne fonometriche, della classe acustica già assegnata.

Gli uffici provvederanno a modificare, in base alle verifiche effettuate, la cartografica del vigente Piano di classificazione acustica esclusivamente per gli ambiti sopraindicati e a predisporre la documentazione richiesta per l'adozione della variante al PCCA

La Variante al Piano di classificazione acustica dovrà essere approvata, con apposita procedura, dal Consiglio Comunale

Copia della documentazione di Variante al Piano di Classificazione Acustica adottata, dovrà essere trasmessa all'Agenzia regionale per la protezione ambientale della Toscana (ARPAT) e all'Azienda Sanitaria Locale (Ausl n. 10) al fine di richiedere i pareri obbligatori di cui all'art. 5 co 9 della L.R. n. 89/98.

Copia della documentazione di Variante al Piano di Classificazione Acustica adottata dovrà essere trasmessa anche in formato digitale alla Regione Toscana, alla Città Metropolitana di Firenze e ai comuni limitrofi ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della LR 89/1998.

16. Consumo di Suolo

Il territorio comunale è già fortemente urbanizzato e i dati desunti dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale riferiti al 2015² danno un valore di suolo consumato pari al 18,56% dell'intero territorio.

Il dato percentuale è superiore sia alla media regionale (7,03%) alla media della Provincia di Firenze (8,24%) che alla media nazionale (7,60%).

Dati del consumo di suolo per alcuni comuni della Provincia di Firenze

Comune	Suolo consumato (ha)	Suolo consumato (%)
Calenzano	899,92	11,69%
Campi Bisenzio	899,85	31,29%
Capraia e Limite	235,71	9,46%
Castelfiorentino	661,83	9,97%
Cerreto Guidi	480,13	9,74%
Certaldo	574,28	7,63%

² ISPRA, Consumo di Suolo dinamiche territoriali e servizi ecosistemici, Edizione 2016

Empoli	1.158,90	18,56%
Fiesole	419,36	9,94%
Firenze	4.263,82	41,67%
Fucecchio	792,80	12,16%
Gambassi Terme	368,63	4,43%
Lastra a Signa	531,57	12,39%
Montaione	489,91	4,68%
Montelupo Fiorentino	432,32	17,53%
Montespertoli	679,21	5,44%
Scandicci	965,30	16,17%
Sesto Fiorentino	1.038,22	21,27%
Signa	409,26	21,76%
Vinci	604,72	11,16%

Rispetto alle informazioni contenute nel Rapporto ambientale del 2° RUC, non si sono avuti sensibili incrementi di consumo di suolo (comunque contenuti all'interno del territorio urbanizzato) e ancora non sono state attuate le previsioni di viabilità nel territorio aperto previste dal Regolamento urbanistico.

Non si registrano alterazioni del territorio aperto, interessato solo da interventi di sostituzione edilizia senza incrementi di superficie coperta.

Attualmente il vigente Regolamento urbanistico non prevede verifiche rispetto all'impegno di suolo naturale/agricolo o riconvertito se proveniente da demolizioni di edifici.

Anche le trasformazioni del settore industriale ed artigianale si sono in pratica arrestate e comunque gli isolati casi di nuova edificazione riguardano comparti già urbanizzati (lottizzazioni convenzionate) per un complessivo incremento di circa 25000 mq di nuove superfici impegnate da edificazione.

Il consumo di suolo è uno dei maggiori impatti subiti dall'agricoltura e il tema può essere affrontato solo in termini di contenimento dell'uso di superficie agricola.

Le zone agricole non vanno valutate solo per gli aspetti produttivi, ma anche per la funzione di presidio ambientale, paesaggistico e culturale.

Questo effetto è proprio delle azioni di variante che prevedono l'ampliamento di realtà produttive esistenti ma non riguarda quegli ambiti, già antropizzati, che attualmente ricadono ancora in aree agricole pur avendo una connotazione tipicamente "urbana" di comparto produttivo.

L'effetto è irreversibile e non può essere mitigato ma solo compensato.

Le interferenze generate da alcune azioni della variante col sistema rurale non possono pertanto essere misurate con il solo valore economico produttivo (nella realtà le aree occupate sono spesso incolte o residuali).

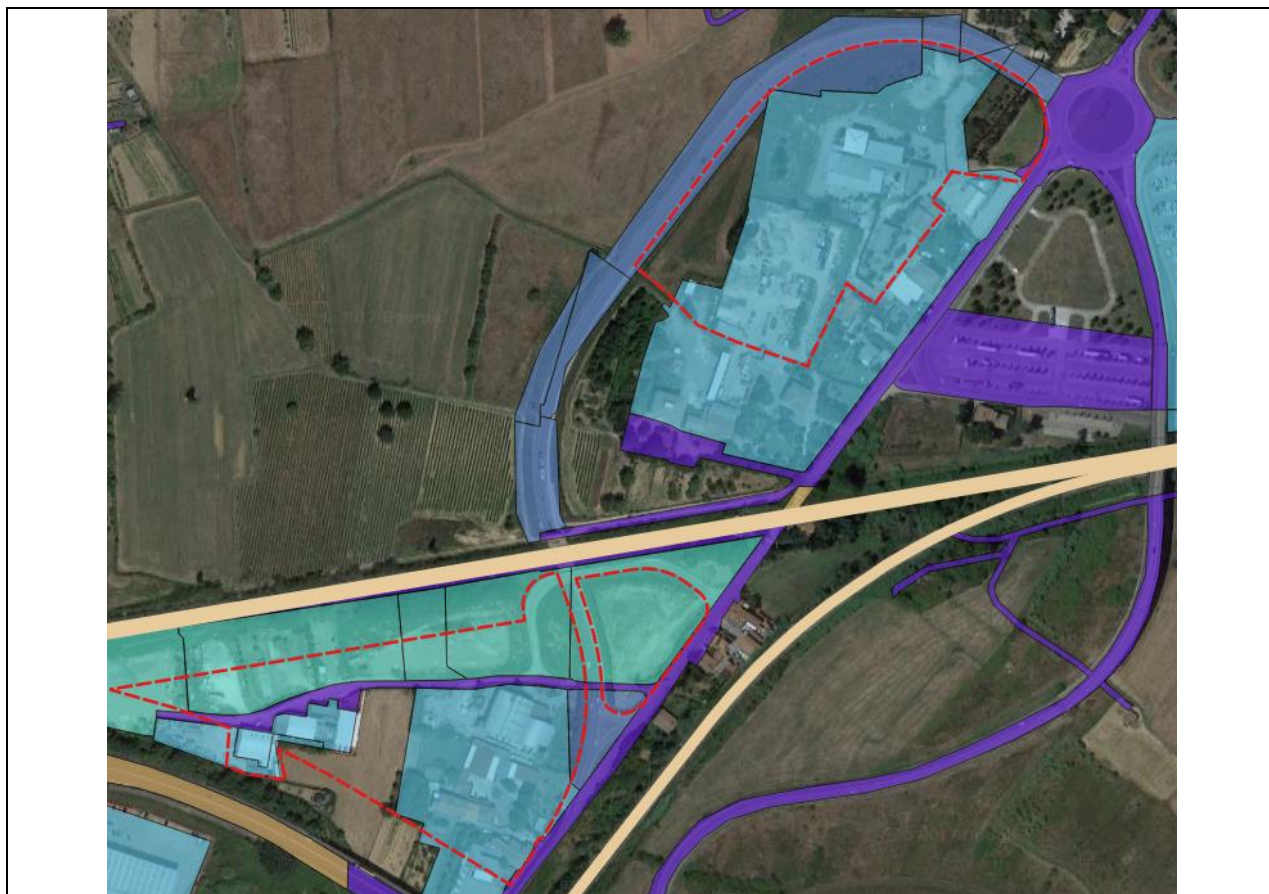
La depressione dei valori tipici della ruralità verrà attenuata, parzialmente ripristinata e compensata, attraverso le misure mitigative e compensative previste nelle Schede norma e riguardanti le aree a verde da prevedere.

Il consumo di nuovo suolo ineditato (agricolo) necessario per le azioni previste dalla variante è rappresentato dalla richiesta di ampliamento di alcune aree produttive.

Non comportano consumo di suolo:

- il cambio funzionale o il riassetto di alcuni ambiti appartenenti già al sistema della produzione consolidati già urbanizzati ed edificati;
- la ridestinazione urbanistica di quegli ambiti, che pur ricadendo in zone agricole, sono già antropizzate con funzioni non riconducibili all'agricoltura.

Gli stessi risultano infatti già classificati, per uso dei suoli, come aree industriali o commerciali.



Elaborazione della Carta dell'uso del suolo regionale (2013) Le parti colorate sono quelle già computabili come suolo consumato

In generale per le azioni di maggiore dimensione l'effettivo consumo di suolo risulterà inferiore in quanto verrà compensato da aree conformative inedificabili con destinazioni a verde pubblico, verde di mitigazione e compensazione e corridoi naturali ecologici.

AZIONE	DENOMINAZIONE AREA	Superficie inedificata di suolo naturale/agricolo/VP DA IMPEGNARE [mq]	Superficie inedificabile post variante suolo naturale/agricolo (*) [mq]	Consumo di suolo effettivo [mq]
1	EX POLO TECNOLOGICO (**)	123.610,00	36.686,00	86.924,00
2	VIA PIOVOLA	111.271,00	36.093,00	75.178,00
3	MOLIN NUOVO	12.408,00	0	12.408,00
4	CASTELLUCCIO	3.733,00	0	3.733,00
5	VIA LUCCHESE LAPI	2592,83	5207,00	-2.614,17
6.1	LE CASE NORD	11.393,00	10.582,00	811,00
6.2	LE CASE SUD	0	2.336,00	-2.336,00
7	MARCIGNANA	0	0	0
8	VIA LUCCHESE	0	0	0
9	PIANEZZOLI	0	0	0
10	FARFALLA	0	0	0
11	CARRAIA 2	6.204,00	2.898,00	3.306,00
		271.211,83	93.802,00	177.409,83

(*) Aree a verde privato con funzione di mitigazione o di riequilibrio ecologico e verde pubblico

(**) L'impegno di suolo per quest'area era già stato previsto con il 1° Regolamento urbanistico

Il suolo ineditato da impegnare rappresenta complessivamente un totale di 271.211,83 mq (27,12 ha) che comportano un incremento del suolo consumato pari allo 0,44% dell'intera superficie territoriale.

Il consumo di suolo effettivo, compensato dall'introduzione di sistemi a verde ineditabile (di mitigazione ed ecologici) sarà di 177.409,83 mq (17,74 ha) che comportano un incremento del suolo agricolo consumato pari allo 0,29% dell'intera superficie territoriale.

Occorre precisare che:

- il comparto del Terrafino era già previsto dal 1° Regolamento urbanistico (comparto a destinazione industriale da attuarsi mediante un Piano attuativo), che aveva perso efficacia nel 2010. Il 2° Regolamento urbanistico, preso atto che non erano state avanzate delle proposte in merito, non ne ha riconfermato la sua previsione. L'area risulta tutta contenuta all'interno 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.
- Il comparto di carraia 2 è compreso all'interno 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.

Il consumo di suolo va comunque valutato non solo in termini quantitativi ma anche qualitativi e rispetto alla reciproca interazione tra i due fattori. All'interno di ciascuna classe d'uso vi possono essere terreni di qualità diversa dal punto di vista delle funzioni cui sono destinati, dal punto di vista ambientale e dal livello e qualità della produzione.

Al fine di limitare il consumo di suolo agricolo la variante ha adottato i seguenti criteri:

- mantenimento delle attuali porzioni di suolo ineditato per gli ambiti che hanno già consumato suolo introducendo elementi di rinaturalizzazione di parti antropizzate o alla conservazione di quelle naturali;

Es. 1



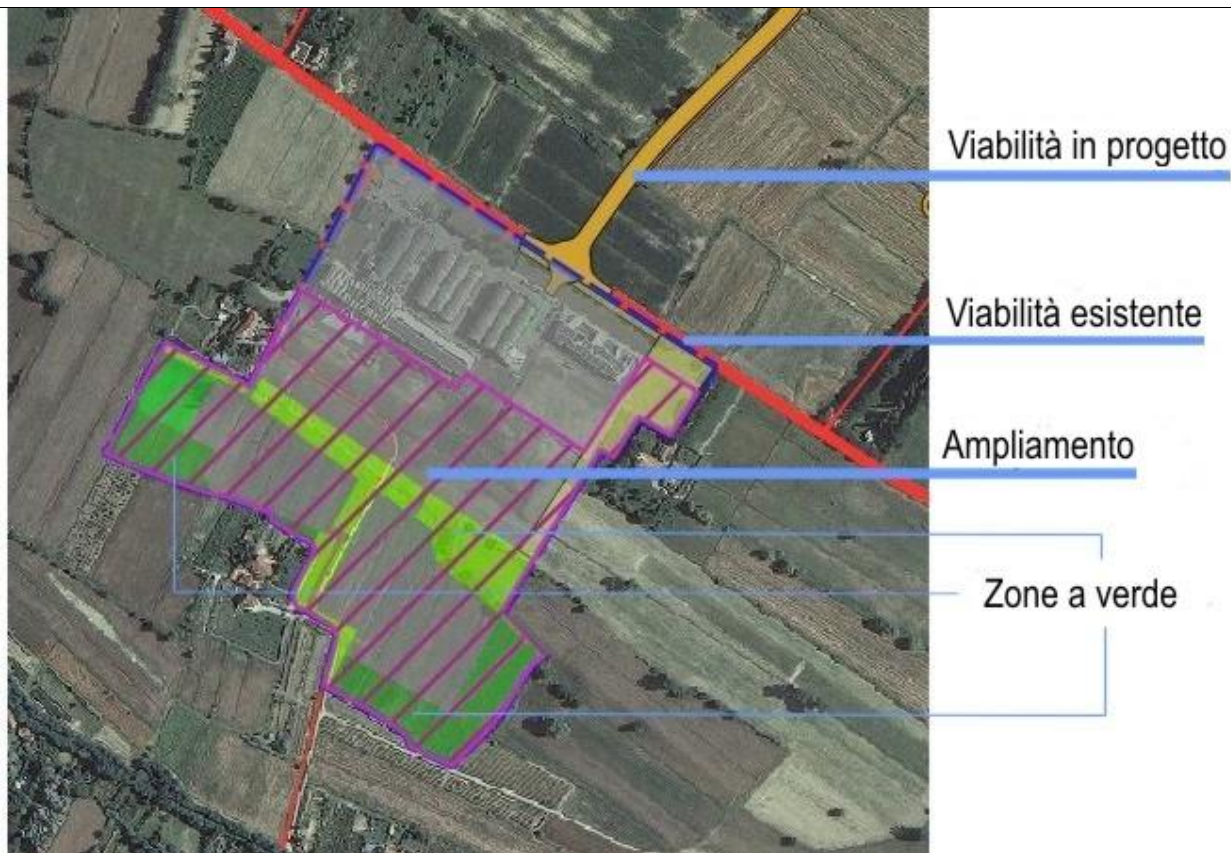
Suolo già consumato



Definizione zonale di un comparto

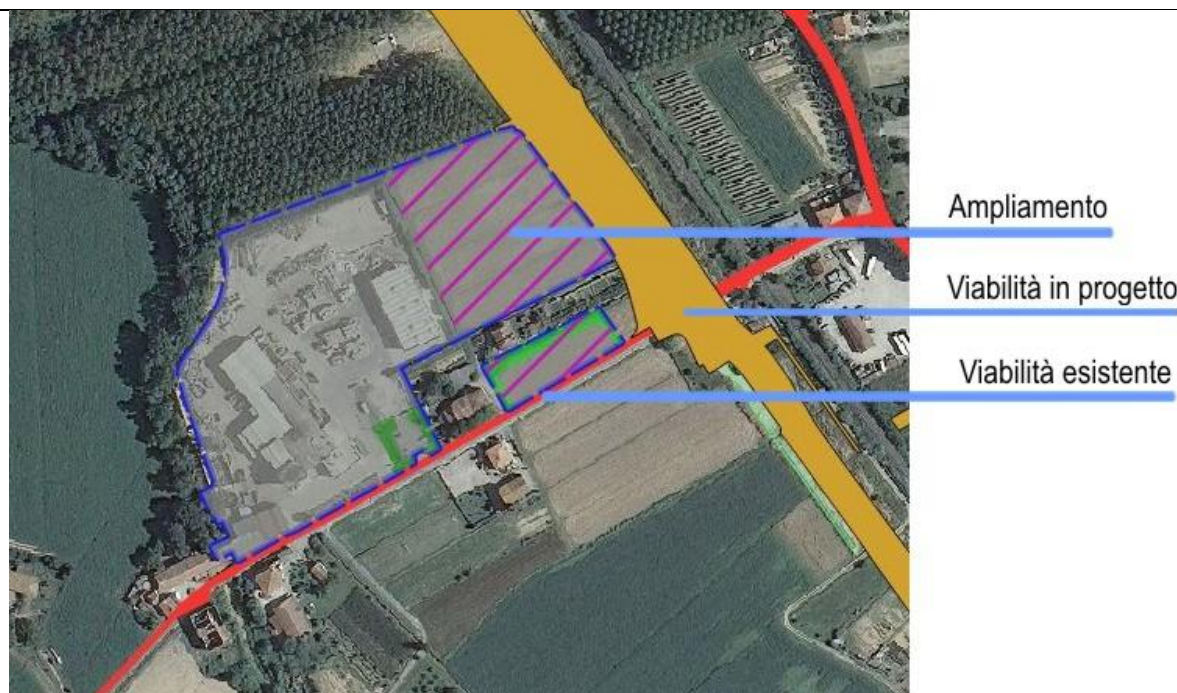
- localizzazione in aree agricole poco produttive o marginali, in relazione con altre presenze incompatibili;

Es. 3



- scelta di azionamenti indirizzati alla flessibilità d'uso;

Es. 4



Come elementi compensativi sono state introdotte zone verdi di mitigazione che determinano ambiti di transizione tra costruito e campagna dove il mondo urbano e quello rurale vengono a contatto e si sovrappongono

Il verde conformativo, ancorché privato, nelle sue forme previste dal nuovo ambito normativo associato alla variante rappresenta la misura minima di compensazione territoriale da garantire negli interventi trasformativi comportanti consumo di suolo.

Gli effetti del consumo di suolo si rappresentano oltre a quelli legati alla loro impermeabilizzazione, all'impatto su clima e qualità dell'aria, ecc., ad quelli legati alla possibile perdita di terreni qualitativamente migliori e destinabili alla produzione agricola o per l'infrastrutture del verde urbano.

Il terreno c.d. "arabile" scavato nei cantieri delle nuove aree antropizzate, potrebbe essere utilizzato altrove come mezzo radicante di migliore qualità, o là dove si debbano usare materiali per la formazione del suolo. Se adeguatamente gestito, questo sistema permette di recuperare una parte considerevole delle funzioni del suolo.

Per quanto attiene alla problematica complessiva dell'impermeabilizzazione del suolo, le Norme del vigente Regolamento urbanistico all'art. 25 bis Disposizioni generali, del Capo I Fattibilità geologico - idraulica delle azioni di piano, al titolo I Disposizioni finalizzate all'integrità fisica delle risorse del territorio, stabilisce che *"Per ogni tipologia di intervento le attribuzioni delle classi di fattibilità sono definite in relazione agli aspetti geomorfologici, idraulici e sismici con le modalità indicate nella Relazione geologica di fattibilità allegata al Regolamento Urbanistico al capitolo 3 Fattibilità e sono vincolanti per l'attuazione degli interventi stessi."*

- al paragrafo 3.2.2, Misure per il contenimento dell'impermeabilizzazione del territorio della Relazione geologica di fattibilità allegata al Regolamento Urbanistico, *"Tutte le trasformazioni (con esclusione degli interventi sulla viabilità) comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili, devono prevedere il totale smaltimento con re infiltrazione nei terreni delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili, ove queste ultime non siano suscettibili, in ragione delle utilizzazioni in atto o previste, di contaminare tali acque. Lo smaltimento delle acque dovrà avvenire nel suolo pertinenziale così da favorire l'infiltrazione nei terreni delle acque, e solo, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità media delle portate scaricate, prevedendo la realizzazione di vasche volano e/o di altri idonei accorgimenti, entro il limite massimo coincidente con quello fornito dall'area nella situazione pre-intervento, valutato tenendo conto di una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale."*

La valutazione del volume d'acqua prodotto dalla variazione di permeabilità delle superfici (aree scolanti) previste dall'intervento edilizio, dovrà essere condotta sulla base dei modelli di calcolo definiti dalla richiamata Relazione geologica di fattibilità, tenuto conto della effettiva estensione degli interventi edilizi, dell'incremento dei coefficienti di deflusso, dell'altezza e della durata della pioggia.

Per le trasformazioni dovranno essere osservate le prescrizioni contenute all'art. Art. 41ter delle Norme del RUC "Regole per la tutela del suolo e del sottosuolo"

17. Valutazione della coerenza interna

L'analisi di coerenza interna è finalizzata a verificare se ognuna delle azioni previste è coerente rispetto a tutti gli obiettivi oppure viceversa contrasta uno o più obiettivi.

La verifica stabilisce inoltre una gerarchia tra gli obiettivi

Analogamente alla verifica di coerenza esterna si adotta una matrice di giudizio.

Schema del giudizio qualitativo di coerenza

▲	Coerente	◀▶	Indifferente	▼	Non coerente
---	----------	----	--------------	---	--------------

Il termine "indifferente" indica che le azioni previste non hanno una relazione reciprocamente diretta, senza per questo essersene in contrasto, potenzialmente inibitoria o svilente.

Laddove risulti non coerente implica l'assunzione di misure correttive o di compensazione da inserire direttamente nelle prescrizioni (o norme di attuazione) della variante per la trasformazione o direttive per i piani attuativi.

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)

Obiettivi della variante	Azioni												
	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13
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	▲	▲	▲	▲	▲	▲	◄►	▲	◄►	▲	▲	◄►	◄►
Riorganizzazione delle aree produttive attraverso l'incremento qualitativo della dotazione di servizi	▲	◄►	▲	◄►	◄►	▲	◄►	▲	◄►	▲	◄►	◄►	◄►
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	◄►	▲	◄►	▲	▲	▲	▲	◄►	◄►	◄►	▲	▲	▲
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.	◄►	◄►	◄►	◄►	◄►	▲	▲	▲	▲	▲	▲	◄►	◄►
Rimodulazione dell'efficienza degli spazi pubblici e riqualificazione della viabilità nelle aree produttive	▲	◄►	◄►	◄►	◄►	▲	▲	▲	◄►	▲	▲	▲	▲
Contenimento delle risorse idriche ed energetiche e incentivazione al ricorso a fonti rinnovabili	▲	◄►	◄►	◄►	◄►	◄►	◄►	▲	▲	▲	◄►	▲	▲

Nessuna azione è potenzialmente in contrasto con le altre oppure che non sussistono relazioni dirette fra di loro.

FINE PARTE I